

Aufstellung des Bebauungsplanes Vorderegger Weg Ost

Abwägung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen
mit Beschlussvorschlag Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Inhalt.....	Seite
1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	2
1.1 Stellungnahmen ohne Einwände.....	2
1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen.....	2
1.2.1 Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 21.01.2022.....	2
1.2.2 Kreisheimatpflege, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 21.01.2022.....	2
1.2.3 EWR – Elektrizitätswerke Reutte, Füssen, mit Schreiben vom 27.12.2021.....	3
1.2.4 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 25.01.2022.....	3
1.3 Stellungnahmen mit Einwendungen:.....	4
1.3.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 23.12.2021.....	4
1.3.2 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 21.01.2022.....	4
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	6
2.1 Bürger 1, 2, 3 und 5, mit Schreiben vom 19. / 20.01.2021 / ohne Datum und per E-Mail am 25.01.2021.....	6
2.2 Bürger 4, mit E-Mail vom 19.01.2021.....	20
3. Stellungnahme der Verwaltung.....	22
4. Beschlussvorschlag Abwägungs- und Satzungsbeschluss.....	22

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungennahmen in ihrem vollen Wortlaut.
Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses
am 01.02.2022

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2021 und Termin zum 21.01.2022.

1.1 Stellungnahmen ohne Einwände

- Feuerwehr Füssen, mit E-Mail vom 14.12.21
- Schwaben Netz GmbH, mit Schreiben vom 15.12.21
- Regierung von Schwaben, mit E-Mail vom 20.12.21
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 05.01.22
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 14.01.2022
- Kreisheimatpflege, Baudenkmalpflege, mit Schreiben vom 18.01.22
- LRA OAL, Kommunale Abfallwirtschaft, mit Schreiben vom 17.12.21
- LRA OAL, Komm. BA - Tiefbau, mit Schreiben vom 17.12.21
- LRA OAL, untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 30.12.21
- LRA OAL, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 10.01.22

1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

1.2.1 Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 21.01.2022

Stellungnahme:

„Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Vorderegger Weg Ost" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

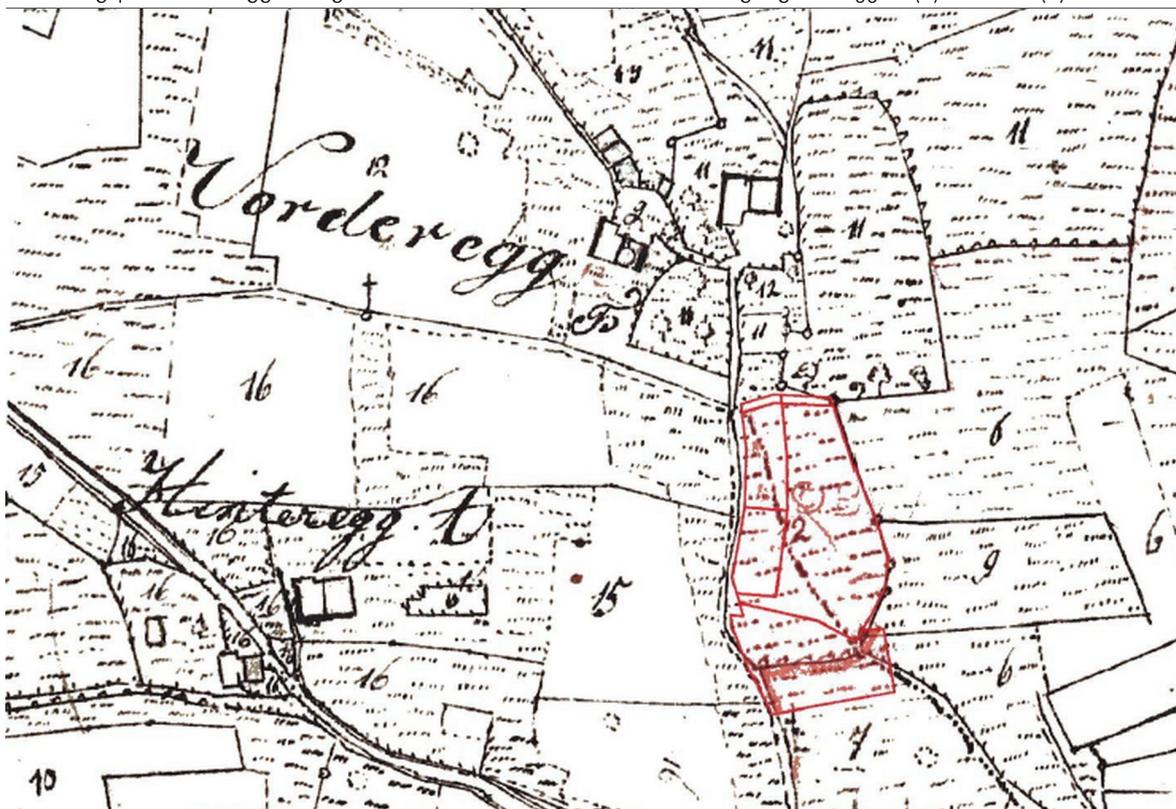
Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

1.2.2 Kreisheimatpflege, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 21.01.2022

Stellungnahme:

„Da im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt sind, ist das Schutzgut „Bodendenkmal“ auch nicht berührt. Trotzdem ist die Auflistung des richtigen Umgangs mit un- vermutet auftretenden Bodendenkmälern sehr zu begrüßen, denn die Gegend um Wei- ßensee war schon in den frühen Steinzeiten „besiedelt“.

In der angehängten pdf sieht man das Plangebiet, wie es sich in der ersten Hälfte des 19. Jhd. dargestellt hat. Es gab in Hinteregg gerade einmal zwei Gebäude und 12 Ein- wohner, in Vorderegg waren es vier Gebäude (ursprünglich sogar fünf, eines ist nach 1635 aber aufgelöst worden) und 38 Einwohner. (Vor 1600 wurde noch nicht zwischen Vorder- und Hinteregg unterschieden.) Die Entwicklung zum Dorf erfolgte in Hinteregg im 20. Jhd., in Vorderegg bereits im 19. Jhd., mit Weiterführung im 20. Jhd.“



1.2.3 EWR – Elektrizitätswerke Reutte, Füssen, mit Schreiben vom 27.12.2021

Stellungnahme:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes " Vorderegger Weg Ost" ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV - und 1 kV - Leitungen), sowie der 20 kV - Trafostationen „Vorderegg“ Welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet. Das o.g. Bebauungsplangebiet ist derzeit nur teilweise erschlossen. Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 kV - Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind.“

1.2.4 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 25.01.2022

Stellungnahme:

„Bitte entschuldigen Sie unsere verspätete Stellungnahme.

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen keine Einwände zu o. g. Vorhaben. Wir bitten Sie nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

Gewässerschutz

Die empfohlene Speicherung/Nutzung von Regenwasser wird ausdrücklich begrüßt!

Hinweis: Noch besser wäre eine planungsrechtliche Festsetzung.

Altlasten

Aufgrund der innerörtlichen Lage der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke ist der im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.“

Anmerkung des Planers: Diese Stellungnahmen beinhalten Informationen, die keine Änderung an den Festsetzungen erfordern.

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Redaktionell bzw. zur Klarstellung in die Planung eingefügt werden die Informationen Zu Altlasten, Boden- und Gewässerschutz sowie die Erschließungshinweise des Stromversorgers.

1.3 Stellungnahmen mit Einwendungen:

1.3.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 23.12.2021

Stellungnahme:

„Aufgrund des nach Osten ansteigenden Geländes ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Dementsprechend sind im Rahmen der weiteren Planungen Schutzmaßnahmen vorzusehen und im Rahmen der Erschließung auszuführen.

Besondere Beachtung sollten dabei Lichtschächte, Leitungs- und Rohrdurchführungen, Öffnungen und Treppenabgänge finden. Im Einzelfall ist die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten, damit Gebäudeteile nicht durch Starkregen überflutet werden.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Gelände fällt nach Osten hin ab. Die Bedenken sind unbegründet. Eine geeignete Gebäudeausführung wird vorgeschlagen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

1.3.2 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 21.01.2022

Stellungnahme:

„Abhängig von der tatsächlichen zukünftigen Grundstücksteilung lassen die aktuellen Festsetzungen zur GRZ, in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen, auch eine untypische riegelartige Bebauung zu. Mit einer Unterteilung in einzelne Baufenster könnte eine mögliche Fehlentwicklung unterbunden werden.

Mit der Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe von 8,0 m für Haus III besteht die Möglichkeit, dass ein talseitig dreigeschossig in Erscheinung tretendes Gebäude entstehen. Unter Berücksichtigung der Topografie könnte z.B. mit der Festsetzung einer max. zul. Kniestockhöhe sichergestellt werden, dass im DG traufseitig keine Befensterung möglich ist. Damit wäre die Integration des möglichen neuen Gebäudes in das Umfeld gewährleistet.

Aufgrund der topografisch exponierten Hanglage sollte die Hauptfirstrichtung in Nord-Süd-Richtung festgesetzt werden.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Baugrenzen: Die Baugrenzen sind städtebaulich gewollt und sollen wie in der Planung festgesetzt beibehalten werden. Eine Unterteilung des Baufensters oder gar eine gebäudescharfe Ausgestaltung der Baugrenzen erscheint insbesondere auch im Hinblick auf die Tiefgaragen nicht sinnvoll. Angesichts der festgesetzten offenen Bauweise, der festgesetzten GRZ sowie der Geschossigkeit bzw. Wandhöhen ist eine vollständige Ausnutzung der Baugrenzen weder planerisch sinnvoll noch denkbar. Vielmehr ergibt sich

durch die erforderlichen Gebäudetiefen, die in der mit der Stadt Füssen abgestimmten Entwurfsplanung vorgesehenen einzelnen Baukörper und die einzuhaltenden Abstandsflächen wie im Bebauungsplan hinweislich vorgesehen eine Bebauung mit Einzelgebäuden. Ein weiterer Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

Zu Wandhöhe Haus III: Die Anzahl der Geschosse ist im Bebauungsplan bereits verbindlich festgesetzt. Eine talseitig erscheinende Dreigeschossigkeit ist, wie auch in der Begründung dargelegt, beabsichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung durch öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 17.12.2021 bis 21.01.2022.

2.1 Bürger 1, 2, 3 und 5, mit Schreiben vom 19. / 20.01.2021 / ohne Datum und per E-Mail am 25.01.2021

Stellungnahme:

„Einwendungen:

1. Verfahrensart

Der streitgegenständliche Bebauungsplan wird hier nach den Vorschriften des § 13b i. V. m. § 13 Abs. 1 und § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Es ist jedoch gerade nicht ersichtlich, dass die Voraussetzungen hierfür vorliegen. § 13b BauGB wird entgegen der langjährig verfolgten Stärkung der Innenentwicklung damit gerechtfertigt, dass er der Wohnungsnot in Ballungsgebieten entgegenwirken soll. Es ist hier in dem ländlichen Gebiet bereits nicht ersichtlich, dass es sich um ein Ballungsgebiet handelt.

Zudem ist dem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Dies wurde streitgegenständlich jedoch nicht erfüllt.

I. Erforderlichkeit/Überdimensionierung

Die Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese auf der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie beruhende kompetenzrechtliche Regelung wird durch § 1 Abs. 3 S. 1 inhaltlich aufgefüllt. Die Gemeinden haben danach Bauleitpläne aufzustellen, sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. „Erforderlich“ ist eine Bauleitplanung nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet. Dies ist streitgegenständlich nicht der Fall, da das Vorhaben wesentlich zu groß geplant ist und völlig überdimensioniert ist. Es entspricht bereits nicht den örtlichen Verhältnissen.

- 1. Nach § 1 der Satzung weist das Plangebiet eine Größe von 0,45 ha (= 4.500 qm) auf; nach Abzug der Fläche für das Biotop sind das 4.225 qm.*
- 2. Nach § 4 Abs. 1 der Satzung beiträgt die maximale GRZ 0,4. Das bedeutet, dass die überbaubare Fläche ca. 1.800 qm (nach Abzug des Biotops 1.690 qm) beträgt.*
- 3. Diese kann nach § 4 Abs. 3 S. 2 der Satzung um 50% überschritten werden, sich also auf insgesamt 2.700 qm erstrecken; nach Abzug des Biotops sind das 2.450 qm.*
- 4. Es dürfen zwei weitere Geschosse errichtet werden. Auch das Dachgeschoss dürfte nach der Begründung 5.3 Abs. 2 als Vollgeschoss ausgebaut werden. Das bedeutet, dass die Bruttogeschossfläche 5.400 qm betragen dürfte, unter Berücksichtigung des Biotops 5.070 qm. Dies sprengt die örtlichen Verhältnisse bei Weitem.*
- 5. Die Festlegung einer GRZ von 0,4 ist dabei im Ausgangspunkt bereits höchst fraglich. Die Festlegungen eines Bebauungsplans müssen hinter den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO zurückbleiben, wenn dies nach § 1 Abs. 5 und 6*

BauGB erforderlich ist; das sieht § 1 Abs. 38.1 BauGB ausdrücklich vor (Jäde/Dirnberger § 17 BauNVO Rn. 19). § 1 Abs. 5 BauGB fordert z. B., dass das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln ist.

Dazu nimmt der Entwurf keine Stellung. Dies stellt einen Abwägungsfehler dar. Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde jedoch, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehlein-schätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität), vgl. Ziekow, in: Handbuch des Fachplanungsrechts, 2. A., § 6 Rn. 5; BVerwG, Urteil vom 23. November 2016, Az. 4CN 2.16.

6. *In der Sitzung vom 02. Februar 2021 hatte der Bauausschuss beschlossen: „Auch ist mit dem Bauwerber zu klären, wie gegenüber der im Bau- und Umweltausschuss beratenen Planung eine Reduzierung eine Reduzierung der Gebäudegrößen erreicht werden kann (...)“. Dieser Beschluss wird durch den Entwurf in sein Gegenteil verkehrt. Schon die bei der Sitzung vom 2. November 2021 vorgelegte Planung von 11 Wohneinheiten erschien angesichts einer Bruttogeschosfläche von mindestens 2.400 qm, wenn nicht 2.700 qm als wenig wirklichkeitsnah. Es hätte eine durchschnittliche Wohnungsgröße von mehr als 120 qm bedeutet. Die in der aktuellsten Planung zugrunde gelegten Baumassen, die gegenüber der Vorlage vom 2. November 2021 nahezu eine Verdoppelung bedeuten würden - bei 11 Wohnungen würde dies eine Größe von ca. 250 qm pro Wohnung bedeuten oder aber eine höhere Zahl an Wohnungen, die weit über die 2015 beantragten 14 bzw. 2020 beantragten 22 hinausgehen, erlauben. Nimmt man als Durchschnittsgröße pro Wohnung 80 qm an, so sind es pro Mehrfamilienhaus 14 - 15 Wohnungen. Im Einfamilienhaus erscheinen angesichts der Größe eine oder mehrere Einliegerwohnungen als möglich. Insgesamt erlaubt der Entwurf also die Erstellung von deutlich mehr als 30 Wohneinheiten, Damit werden sämtliche Beschlüsse des Stadtrats und Intentionen der Stadt ad absurdum geführt: Gegenüber der Bauvoranfrage von 2015 bedeutet das eine Steigerung um mehr als 100%, gegenüber derjenigen von 2020 um ca. 50%. Der Stadtrat muss deshalb die Zahl der Wohnungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzen.*

Angesichts der Größe der umliegenden Häuser und des Charakters des Gebiets erscheinen 2 Wohnungen pro Gebäude und drei Gebäude als angemessen (vgl. dazu noch unten 111.). Dies war auch das Ergebnis eines Gesprächs des Herrn Ersten Bürgermeisters mit den Anwohnern im Mai 2020.

Ob für die konkrete Planung (einschließlich Dimensionierung) ein Bedarf besteht, ist zu dem Rahmen der Abwägung zu ermitteln und zu gewichten (vgl. BVerwGE 69, 256; 71). Dies ist ebenfalls nicht erfolgt.

II. Hang

In der Sitzung vom 19. Februar 2020 bestand Einigkeit, dass die Fläche des Hangs in die Grundflächenberechnung nicht einbezogen werden darf (laut Sitzungsausschuss

vom 19. Februar 2020 Protokoll, Seite 2: „Auch wenn dies für die Beurteilung des Einfügens nicht von Bedeutung ist, fällt aber auf, dass als Bezugsgrundstücksgröße Teile des Gesamtgrundstücks angesetzt wurden, die nicht Teil des Baugrundstücks sind (Biotop, Hangbereich).“)

1. Das entspricht auch der Handhabung in dieser Gegend. So ist beim Grundstück Nr. 435 der Hang weitestgehend als Grünland und nicht als Bauland ausgewiesen.
2. Es müsste begründet werden, warum die Stadt im neuen Bebauungsplan zugunsten des Antragstellers von dieser Rechtslage abweichen will.

III. Natur- und Umweltschutz

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht ausreichend berücksichtigt. Das vorhandene Biotop ist größer als das geplante. Es wird nicht ersichtlich, in welchem Umfang und wie das Biotop verlegt wird. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen genügen somit den naturschutzfachlichen Anforderungen nicht. Die Verlegung des Biotops in den Südosten soll erst in Nachgang V in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde geregelt werden. Dies entspricht jedoch nicht dem Grundsatz der Konfliktbewältigung in einem Bebauungsplan.

IV. Kein Einfügen

Das Vorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein, sondern würde dazu führen, dass der Gebietscharakter grundlegend geändert und die bisherige Struktur von Ein- oder Zweifamilienhäusern durch Großbauten mit zahlreichen Wohnungen abgelöst würde.

1. Die bisherige Struktur ist geprägt durch Einfamilienhäuser (z.B. Flur Nr. 435, 437/2, 439/2) oder Häusern mit zwei Wohnungen (z.B. Flur Nr. 497/1, 500/1, 437); vereinzelt gibt es Häuser mit drei Wohnungen, ein Haus hat fünf Ferienwohnungen, wobei hier zu beachten ist, dass diese im Maßstab sehr klein angelegt sind und zwei Ferienwohnungen von der Quadratmeterzahl einer Wohnung entspricht. Auch die weitere Bebauung des Kreuzhaldenwegs ist auf Häuser mit höchstens zwei Wohnungen geprägt. Auf die Bewahrung dieser Struktur wurde z.B. bei der Genehmigung des Hauses Flur Nr. 500/1 und des Hauses Flur Nr. 437/2 großer Wert gelegt; diese Häuser wurden in ihrer Breite limitiert, teilweise auch, was die Höhe anging. Entscheidendes Argument war die sogenannte Horizontbebauung, also die Wirkung des Baukörpers vom Osten her aus Richtung Füssen. Dadurch konnte der Charakter der Gegend einigermaßen erhalten werden.
Die Gebäude der umliegenden Nachbarschaft haben eine Grundfläche von durchschnittlich 150 qm. Nach dem vorliegenden Entwurf sollen bzw. könnten viel größere Grundflächen umgesetzt werden - bis zu 600 qm; das ist rechtswidrig. Die maximale Grundfläche eines Baukörpers ist im Bebauungsplan explizit zu definieren.
2. Aus dem Rahmen fällt allerdings Flur Nr. 500/3 (Vordereggerweg Nr. 6). Das Grundstück gehört dem Bauwerber oder Angehörigen.
 - a. Es ist angesichts seiner Ausmaße ein Ausreißer. Das gilt sowohl, was die Grundfläche, als auch was die Höhe angeht. Die Grundfläche beträgt das 1,5-fache bis das 3-fache der umliegenden Bebauung; als einziges Haus hat es ein ausgebautes Dachgeschoss. Als Ausreißer hat es aus der - planungsrechtlich maßgeblichen - Umgebung auszuscheiden (BVerwG NJW 1975, 460, 461; 1978, 2564, 2565; NVwZ 1990, 755; BVerwG, Urt. v. 8. 9. 1967 - IV C 69.65 = BeckRS 1972, 31298542; Urt. v. 10.11. 1980 = BeckRS 1980, 31288589; Spieß, in: Jäde/Dirnberger § 34

- BauGB Rn. 7]; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Mai 2021, § 34 Rn. 37). Den Ausschlag gibt z.B. die Größe, die in deutlichem Gegensatz zur vorhandenen Bebauung steht (BVerwG NVwZ 1990, 755, 756). Ein Herausfallen aus dem Rahmen hegt vor, wenn eine singuläre Anlage in einem auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung steht (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger § 34 Rn. 37). Die Begründung nimmt zur Frage des Fremdkörpers keine Stellung. Es liegt ein Fall des Abwägungsdefizits vor (Jäde/Dirnberger § 1 BauGB Rn. 81).*
- b. Es kommt hinzu, dass die Erteilung der Baugenehmigung für Flurnummer 500/3 - der Eigentümer ist identisch mit dem Eigentümer des Gebiets, das beplant werden soll rechtswidrig war. Das ergibt sich aus der mangelnden Einfügung in die Umgebung und der fehlenden Erschließung (dazu auch noch XII. ff.). Es wäre eine eigenartige Konsequenz des rechtswidrigen Einvernehmens der Stadt und der rechtswidrigen Erteilung der Baugenehmigung durch das Landratsamt, dass die Prägung der Umgebung durch diese rechtswidrigen Akte erfolgt sein sollte. Das würde eine Perpetuierung und Verschärfung des rechtswidrigen staatlichen Handelns bedeuten.*
- c. Die Übernahme dieses Konzepts an der Hangkante würde die Beeinträchtigung des Ortsbildes erheblich verstärken, da die Gebäude - an hervorgehobener Stelle errichtet - von Weiten deutlich sichtbar wären.*
- d. Damit wäre das Erscheinungsbild des gesamten Hanges betroffen. Denn alle Grundstückseigentümer könnten sich an diesem Baukörper orientieren und ihre Grundstücke entsprechend nachverdichten. Das würde eine Vervielfachung der bestehenden Baumasse bedeuten.*
- e. Es kann entgegen der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans, S. 8 nicht davon die Rede sein, dass die Bebaubarkeit nur geringfügig erweitert werde. Das ist angesichts der errechneten Zahlen nicht richtig. Nach dem Entwurf hat sich gegenüber dem Entwurf vom 2. November 2020 die GFZ nahezu verdoppelt. Wenn in der Begründung weiterhin davon ausgegangen wird, dass die Bebaubarkeit in einen Kontext mit den Bestandsbauten (das ist Plural) auf der anderen Straßenseite gesetzt werde, entspricht das ebenfalls nicht den (evidenten) Fakten. Die unmittelbaren Nachbarn werden nicht berücksichtigt. Wenn aber schon der Sachverhalt nicht richtig ermittelt ist, ist das Abwägungsgebot verletzt; es liegt die Variante des Abwägungsausfalls vor (Jäde/Dirnberger § 1 Rn. 81).*
- f. Auch die Trauf-, First- und Kniestockhöhe weicht eklatant von den Nachbarhäusern ab. Es fehlt die Begründung, warum diese in dem vorliegenden Entwurf so massiv abweicht. Es liegt ein Fall des Abwägungsdefizits vor (Jäde/Dirnberger § 1 Rn. 81). Eine Missachtung ist rechtswidrig.*
- g. Warum die Begründung des Bebauungsplans angesichts des Umstands, dass die vorhandene Bebauung um das Vierfache, selbst die (rechtswidrige; s. dazu sogleich 4.) Bebauung des Bauwerbers um mehr als das Doppelte übertroffen wird, auf S. 8 davon spricht, es werde „nur geringfügig erweitert“, erscheint wenig plausibel.*
- 3. Grundsätzlich kann eine Gemeinde den Gebietscharakter ändern.*
- a. Sie muss aber zur erkennen geben, dass sie sich der Änderung bewusst ist, und die Argumente für und gegen diese Entscheidung ausführlich abwägen und dies abschließend begründen. Abwägung und Begründung fehlen jedoch komplett; darin liegt ein Abwägungsdefizit (Jäde/Dirnberger § 1 Rn. 81 Fall 2). Vielmehr erscheint es so, dass überhaupt nicht erkannt wurde, dass der Gebietscharakter durch den Bebauungsplan eklatant verändert wird.*

- b. *Angesichts der Verdichtung in der Enzianstraße und mit dem hier vorgelegten Bebauungsplan scheint die Stadt die Änderung des Gebietscharakters zwischen dem Vorderegger Weg bis zum Eisenhutweg, wenn nicht anzustreben, so zumindest in Kauf zu nehmen. Das erfordert angesichts der gravierenden Konsequenzen für Ortsbild, Infrastruktur und Umwelt eine umfassende Planung. Dazu äußert sich der Entwurf nicht; das stellt einen Abwägungsausfall dar (Jäde/Dirnberger § 9 BauGB Rn. 81 Fall 1).*
- c. *Die Verdichtung würde für die Flur Nr. 435 etwa bedeuten, dass an Stelle der vorhandenen ca. 146 qm Bruttogeschossfläche (Außenmaß) ca. 980 qm Bruttogeschossfläche bebaut werden könnten. Das ist ein Faktor von 6,7.*
- d. *Angesichts des engen Zusammenhangs — gerade wegen des Ortsbilds und der Infrastruktur, namentlich der Erschließung - sollte in diese Planung auch das Gebiet zwischen Vorderegger Weg, Alte Steige und Kreuzhaldenweg einbezogen werden. Momentan scheint die Tendenz dahin zu gehen, den Vorderegger Weg Stück für Stück parallel zur Alten Steige in Richtung Wiedmar zu verlängern; zum Teil ist das schon geschehen bzw. in naher Zukunft geplant. Die Anwälte der Stadt haben in einem Schreiben an den BayVGH auf entsprechende Vorhaben hingewiesen.*
- e. *Unter diesen Umständen bildet der vorgelegte Entwurf eine unzulässige Abschnittsbildung.*

V. Anböschung des Hangs

Nach dem Entwurf vom 2. November 2021 war beabsichtigt vorzuschreiben, dass der Hang in natürlicher Weise — also ohne Stützmauer — an geböscht wird (Protokoll vom 2. November 2021 S 2: „Die talseitige an Böschung ist zwingend herzustellen.“). Davon ist in dem aktualisierten Entwurf des Bebauungsplans nichts mehr zu finden. Eine vollständige Anschüttung des (Tiefgaragen) Untergeschosses ist bei den Höhendifferenzen technisch nicht umsetzbar bzw. kann nur mit großen Stützmauern bewerkstelligt werden (s. V. 5.). Angesichts der Erfahrungen mit dem Bau Vorderegger Weg 17 müssen die Vorschriften so deutlich gefasst werden, dass eine Umgehung oder ein Unterlaufen unmöglich wird und dies auch durchgesetzt wird. Wir verweisen auf das Protokoll der Sitzung vom 4. Februar 2020 S. 1: „Tatsächlich wurde die talseitige an Böschung nicht wie genehmigt hergestellt, so dass genehmigungsabweichend eine höhere Wandhöhe vorliegt.“

VI. Firsthöhe

Die Firsthöhe orientiert sich nach der Begründung S. 12 an der Firsthöhe der Flur Nr. 500/3 (Vorderegger Weg 6). Dass dieses Gebäude und Fremdkörper ist und seine Genehmigung rechtswidrig war, wurde bereits dargelegt (IV. 2). Im Übrigen darf weder die First- noch die Wandhöhe der Häuser Kreuzhaldenweg 14 und Vorderegger Weg in Höhe über NN. angesetzt werden — was hier offensichtlich geschehen ist, aber nicht offengelegt wird -, wenn die in Bezug genommenen Häuser — wie hier — höher liegen. Sonst könnte ein Bewohner der Edelweißstraße seine Firsthöhe in NN an der Firsthöhe eines Bewohners des Vorderegger Wegs in NN orientieren.

VII. Erdgeschoss der Gebäude

Die in der Sitzung vom 2. November 2021 vorgelegten Bilder der Häuser haben verdeutlicht, dass - entgegen der Begründung S. 12 - das Erdgeschoss vom Vorderegger Weg aus durchaus sichtbar ist. Das gilt erst recht, wenn man in Höhe des Scheitelpunkts des Kreuzhaldenwegs steht. Es ist wenig plausibel, dass etwa ein Fußgänger das Erdgeschoss nicht sieht oder gar sehen kann. Die Begründung müsste zudem angeben, ab

welcher Höhendifferenz das Erdgeschoss — in dieser Lage — als solches nicht mehr wahrgenommen wird und dies anhand konkreter Zahlen untermauern.

VIII. Weitere Abwägungsmängel

Der Entwurf leidet des Weiteren an folgenden Mängeln; jeder einzelne dieser Punkte - umso mehr indes, wenn man sie summiert betrachtet - führen zu einer Veränderung des Gebietscharakters, der nicht hinnehmbar sein kann:

- 1. Es sollen drei Vollgeschosse zugelassen werden, In der Nachbarschaft liegen in der Regel zwei Vollgeschosse und Dach (kein Vollgeschoss) vor, diese sind als Grundlage heranzuziehen.*
- 2. Auch im Hinblick auf die veranschlagte Wandhöhe ist von einer eklatanten Abweichung von den Bauten der Nachbarschaft auszugehen:
Zwei Geschosse benötigen in der Regel $2 \times 2,85 \text{ m} = 5,70 \text{ m}$. In der Nachbarschaft waren nur geringe Kniestöcke mit maximal einer Ziegelreihe zulässig. Eine geplante Wandhöhe von 7,30 m bzw. 8,00 m ist somit unzulässig und drastisch zu reduzieren.*
- 3. Der Vorderegger Weg fällt von Norden (Haus III) bis Süden (Haus I) um ca. 2,0 m. Aus diesem Grund sind die Häuser abgestaffelt zu platzieren, die OK RFB EG ist somit für jedes Haus separat festzulegen. Eine Situierung aller Häuser auf gleicher Höhe verstärkt die ungewollte Riegelwirkung an der Hangkante und widerspricht einer städtebaulichen Zielsetzung, die Häuser in den natürlichen Geländeverlauf einzubinden. Gleiches gilt für die Festsetzung der Firsthöhen. Auch dies wurde schlicht nicht berücksichtigt.*
- 4. Die Baugrenze reicht in Richtung Osten (Tal) noch über die vorgesehenen Gebäudeflächen hinaus. Bezüglich des Hangprofils ergeben sich folgende Höhenverläufe vom Vorderegger Weg bis zur östlichen Baugrenze — als Grundlage dienen die Höhenlinien (0,5 m-Schritte im B-Plan):
Haus III: 14 Höhenlinien > Differenz = 7,0 m
Haus II: 9 Höhenlinien > Differenz = 4,5 m
Haus I: 6 Höhenlinien > Differenz = 3,0 m
Die Ausdehnung des Baufensters Richtung Tal ist deshalb deutlich zu weit ausgelegt, das Resultat werden enorme Stützmauern zum Tal sein, welche die überzogene Geschossigkeit zusätzlich verstärken. Diese Verschandelung des Hangs und Landschaftsbildes ist völlig unakzeptabel.*
- 5. Laut § 9.9 der Satzung sollen Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,0 m zugelassen werden, wenn auch in terrasierter Form.
Bei der vorliegenden Planung werden diese talseitig über die gesamte Länge des Baufensters unumgänglich sein. Diese sind zu unterbinden, eine geplante Tiefgarage muss zwingend in einem natürlichen Geländeverlauf verschwinden.*
- 6. Die umliegenden Häuser stehen alle giebelständig zum Tal, um eine Riegelwirkung an der Hangkante zu unterbinden.
Ebenso wurden die Giebelbreiten der umliegenden Häuser auf ein Maß von ca. 10 m beschränkt.
Der vorliegende B-Plan weicht eklatant von dieser städtebaulich richtigen Zielsetzung ab und verkehrt diese sogar ins Gegenteil.
Die geplanten 3 Baukörper stehen längs zum Hang und weisen Längen von über 17m für die Häuser I + II und über 22 m für Haus III auf.
Der vorliegende Bebauungsplan verstößt somit gegen die grundlegenden Ziele der städtebaulichen Entwicklung an einer/der Hangkante.*

Sein städtebaulicher Ansatz ist deshalb abzulehnen und komplett zu überarbeiten. Zielsetzung ist die Einhaltung der oben beschriebenen Zielsetzungen

IX. Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot

Die Satzung muss dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot entsprechen (Spieß, in: Jäde/Dirnberger § 9 BauGB Rn 4). Das ist nicht der Fall.

- 1. Die Eingrenzung der bebaubaren Grenze ist in der Planzeichnung nicht definiert.*
- 2. Für die zeichnerische Festsetzung ist eine maßstabsgerechte Darstellung zu wählen (Spieß, in: Jäde/Dirnberger S 9 BauGB Rn. 5). Nach den Darstellungen in der Planzeichnung beträgt die überbaute Fläche weit weniger als 1.300 qm, nämlich 670 qm. Das sind weniger als 38% der nach dem Entwurf zulässigen Grundfläche. Wenn ein Haus eine Grundfläche von 660 qm haben darf und 17m breit ist, dann sind eine Tiefe von mindestens 35 m erlaubt; dies entspricht nicht der Planzeichnung. Auf dem Plan sind es erkennbar nur 14 m für Haus II und III vorgesehen. Der Stadtrat sollte klären, wie es zu dieser Diskrepanz kommen konnte.*
- 3. Der Text des Entwurfs und die zeichnerische Darstellung widersprechen sich also. In der Zeichnung sind die Grundflächen wesentlich kleiner dargestellt als vom Entwurf vorgesehen. Widerspruchsfreiheit ist ein Unterfall des rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebots (Spieß, in: Jäde/Dirnberger S 9 BauGB Rn. 12).*
- 4. Der Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot führt zur Nichtigkeit des Entwurfs.*

X. Widerspruch zwischen Satzungstext und Begründung

Ziel der Neuplanung sollte es nach dem Willen des Stadtrates sein, Füssener Bürgern Wohnraum zu verschaffen. Wir verweisen auf das Protokoll der Sitzung vom 04.02.2020 S. 1: „Vorteil dieser Lösung ist die Regelungsmöglichkeit der Wohnungen (keine Ferienwohnungen; Regelungsvorbehalt gemäß 22 BauGB zum Ausschluss von Zweitwohnungen“), Das Ziel wird in der Begründung S. 8 zwar dargelegt. Jedoch findet sich dafür in der Satzung kein Anhaltspunkt. Die Satzung und ihre Begründung widersprechen sich also.

XI. Sozialer Wohnungsbau

Zudem und vor allem fehlt es vollumfänglich an einer Verankerung des Schutzes sozial schwacher Bürger. Dieses war ebenfalls Inhalt des Beschlusses vom 02.02.2021. Wir zitieren aus dem Beschluss des HFP: „Vor der Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans ist mit dem Bauwerber zu klären, ob und inwieweit dieser bereit ist, insgesamt oder auf Teilflächen eine sozialgerechte Bodennutzung im Sinn der vom Stadtrat beabsichtigten und in der Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ bereits erarbeiteten Richtlinien zu realisieren.“

Auch verfehlt der Entwurf ein wesentliches Anliegen des Gesetzes. Entgegen § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wird in dem Entwurf das Wohnbedürfnis der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, nicht berücksichtigt. Auch das Ziel, die Veräußerung als Ferien- oder Zweitwohnungen zu verhindern, wurde zwar bisweilen formuliert, hat aber im Entwurf keinen Niederschlag gefunden. Entstehen soll also - entgegen der zuvor als unumstößlich angepriesenen Intention - eine Ferienwohnungssiedlung, die - wie in anderen Orten am Objekt studiert werden kann - weite Teile des Jahres leer stehen wird. Auch ist durchaus unklar, ob die Wirtschaftskraft der Stadt Füssen durch diese Anlage nennenswerte Impulse erhält. Das müsste vorab geklärt werden, um eine fun-

dierte Abwägung zu ermöglichen. Es liegt ein Abwägungsdefizit vor (Jäde/Dirnberger § 1 BauGB Rn. 81 Fall 2).

XII. Fehlende Erschließung

1. Vorderegger Weg

Die Erschließung des Vorderegger Wegs ist nicht gesichert. Gegen die Beschlüsse des OLG München und des BayVGH sind Verfassungsbeschwerden erhoben worden, bei deren Erfolg die Widmung aufgehoben werden kann. Das folgt aus § 90 Abs. 2 BVerfGG (BVerfGE 89, 381, 383).

2. Kreuzhaldenweg

Der Kreuzhaldenweg ist nicht geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

- a. Schon jetzt ist der Weg viel zu eng. Er misst teilweise unter drei Meter Breite (an der schmalsten Stelle gehört der Stadt 1,85m). Das ordnungsgemäße Überholen eines Radfahrers (§ 3 Abs. 4 S. 3 StVO) im Abstand von 2 m ist damit nicht möglich; die Vorschrift wird oft missachtet. Die Straße hat keine Ausweichstellen; das bedeutet, dass entgegenkommende Fahrzeuge entweder lange warten müssen oder — was regelmäßig geschieht — in die anliegenden Felder fahren. Noch schwieriger ist die Situation, wenn landwirtschaftliche Maschinen der beiden anliegenden Bauernhöfe unterwegs sind; sie sind regelmäßig breiter als ein Pkw. Die Schwierigkeiten würden sich bei dem geplanten Vorhaben erheblich steigern.
- b. Wir legen Pläne zur rechtlichen und tatsächlichen Situation des Kreuzhaldenwegs vor.
- c. Mit den Themen der Erschließung setzt sich der Entwurf nicht auseinander; auch hierin liegt ein Abwägungsdefizit (Jäde/Dirnberger § 1 Rn. 81 Fall 2).

3. Schmutz- und Regenwasser

Ob die Erschließung gesichert ist, was die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers angeht, wird in der Begründung nicht dargelegt. Es fehlen z.B. Ausführungen zur Größe der Zisternen und ihrer Vereinbarkeit mit § 19 Abs. 4 BauNVO.

XIII. Fehlende Stellplätze

Angesichts der extremen Dimensionen des Vorhabens ist damit zu rechnen, dass die geplanten Parkplätze bei Weiter nicht ausreichen. Jedenfalls in Zeiten der Schulferien ist das Parken in den anliegenden Straßen zu befürchten und damit das Chaos vorprogrammiert. Da das in der Abwägung nicht berücksichtigt wird, liegt ein Abwägungsdefizit vor (Jäde/Dirnberger § 1 Rn. 81 Fall 2). Schon die Neubauten an der Enzianstraße sind dafür ein Negativbeispiel.

XIV. Fazit

Für den Bebauungsplan wurde bereits fehlerhaft das Verfahren nach den Voraussetzungen des § 13b BauGB angenommen. Darüber hinaus ist der nicht erforderlich und leidet an einer Vielzahl von Abwägungsfehlern.

- Die Baukörper sind entschieden zu groß. Es würden drei Baukörper erlaubt, die das Vierfache der bisherigen ortsüblichen Bebauung darstellen.
- Der Entwurf nimmt Bezug auf einen einzigen Bau, der dem Bauwerber gehört, der zudem als solcher ein Fremdkörper ist und dessen Genehmigung rechtswidrig erfolgte.
- Selbst gegenüber diesem Bau wird die Baumasse in jedem der drei vorgesehenen Bauten mehr als verdoppelt.
- Der Entwurf äußert sich nicht zu den gravierenden Abweichungen zum Entwurf vom 2. November 2021.

- *Die Bauten würden das Ortsbild zerstören.*
- *Sie würden einen Bezugsfall bilden, der den Charakter des Hanges vom Vorderegger Weg bis zum Eisenhutweg völlig verändern würden.*
- *Die Erschließung ist nicht gesichert, da die Widmung des Vorderegger Wegs noch streitig ist und der Kreuzhaldenweg den Verkehr angesichts einer Breite von z.T. 1,85m nicht aufnehmen kann. Die Abwasserentsorgung ist nicht gesichert.*
- *Das Ziel der Beschaffung von Wohnraum für Füssener Bürger, namentlich sozial schwacher Einwohner, wird aufgegeben.*
- *Das Ziel, 14 Wohnungen (2015), 22 Wohnungen (2020) als nicht orts- und sozialverträglich anzusehen, wird zu Gunsten eines Projekts, das mehr als 30 Wohnungen zulässt, aufgegeben.*

Der Bebauungsplan leidet in der jetzigen Form an inhaltlichen Fehlern.“

Abwägung:

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu I. Verfahrensart:

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a BauGB ist zulässig.

Nach der Vorschrift des § 13b Satz 1 BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Diese Voraussetzungen liegen vor.

Da das Plangebiet selbst nur 0,45 Hektar umfasst, liegt die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche deutlich unter der Grenze des §13b Satz 1 BauGB.

Durch den Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung eindeutig im Vordergrund steht.

Wie in Ziffer 3.3 der Begründung des Bebauungsplans erläutert, schließen sich die Wohnbauflächen auch an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Die Lage des Plangebiets in einem „Ballungsgebiet“ ist daneben kein maßgebliches Kriterium. Es handelt sich nicht um eine gesetzliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens. Auch Abwägungsgesichtspunkte spielen bei der Wahl des Verfahrens keine unmittelbare Rolle.

Unabhängig hiervon, besteht die dringende Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum für Erstwohnsitze. Grundlage ist auch die Wohnraumbedarfsanalyse, welche in der Sitzung vom 29.09.2020 vorgestellt worden ist. Daraus zu erkennen ist ganz klar der Bedarf nach Wohnraum im Bereich der Stadt Füssen. Insgesamt ist der Bedarf bis 2035 mit einem Haushaltswachstum von 12% oder in Zahlen 1.100 Haushalten zu rechnen.

6% im Bereich 4-Personen Haushalt und ebenfalls 6% im 5-Personen Haushalt.

Im Bereich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist ein Bedarf bis 2025 von Neubau 70 Whg. / Ersatzneubau weiteren 70 Whg. auszugehen.

Im Bereich EFH/ZFH ist ein zusätzlicher Bedarf von 200 zu rechnen.

Dies bestätigen auch die Anfragen der neu zu entwickelnden Baugebiete Weißensee-Pitzfeld 2024 (bereits 29 Anfragen) und Weidach-Nord 2023 (bereits 89 Anfragen).

Die Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Füssen ist online abrufbar unter:

Vorstellung und Billigung der Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Füssen
(komuna.net)

Zu II. Erforderlichkeit / Überdimensionierung

Den irrigen Ausführungen des Absatzes wird insgesamt widersprochen. Mit der Anpassung des § 17 Abs. 1 BauNVO im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes die städtebaulichen Werte zum Maß der baulichen Nutzung als **Orientierungswerte (GRZ 0,4 / GFZ 1,2)** beschrieben worden. Die Planung hält die Orientierungswerte, die einen Orientierungsrahmen für eine sachgerechte Abwägung, insbesondere zum Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, bieten, ein.

Demgegenüber lässt sich dem Vortrag der Einwendenden, der im Wesentlichen nur die Definition des Abwägungsmangels wiedergibt, nicht entnehmen, worin im vorliegenden Fall ein Abwägungsmangel konkret überhaupt bestehen soll.

Effektiv beinhalten die Baufenster nach Planzeichnung ca. 1.400 m² die durch die Hauptgebäude überhaupt überdeckt werden können. Der Bebauungsplan regelt zudem klar eine GRZ i.S.d. § 19 BauNVO, die nach Abs. 4 zu 50 % durch die dort genannten Bauten überschritten werden darf. Es handelt sich hierbei um eine Begrenzung nach oben hin, die sich – schon auf Grund der Baufenstergröße – in erster Linie auf diese nebengeordneten baulichen Maßnahmen auswirkt. Die Verhältniszahl der GRZ ist geeignet, um das insgesamt in Erscheinung tretende bauliche Maß klar zu definieren. Die GRZ ist auf das jeweilige, konkrete **Baugrundstück** abgestellt (siehe Begründung zum Bebauungsplan) und ist im für die Umgebung üblichen Rahmen. Eine willkürliche Aufrechnung theoretisch herangezogener Zahlen unter Auslassung der im Bebauungsplan weiter getroffenen Beschränkungen oder anderer bau- und bauplanungsrechtlicher Anforderungen an tatsächliche Gebäude läuft bei der Ausführung fehl. Für die Bauvorhaben werden nach der aktuellen Entwurfsplanung so für die sog. „GRZ I“ (ohne Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB) voraussichtlich Werte um die 0,3 zum Tragen kommen. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten wird zudem indirekt durch die nachweisbaren Stellplätze begrenzt. Vor dem Hintergrund des mit dem gegenständlichen Bebauungsplan verbundenen Ziels der Wohnraumschaffung ist aus Sicht der Stadt eine darüber hinausgehende Beschränkung der Anzahl der Wohnungen nicht erforderlich.

Die Stellungnahme verkennt zudem, dass die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials mit dem Billigungsbeschluss oder der Offenlegung noch nicht abgeschlossen ist, sondern in den folgenden Verfahrensschritten weiterläuft.

Selbstverständlich steht es der planenden Stadt dabei frei, ihren Planungswillen anzupassen und zu ändern.

Im Übrigen beziehen sich zudem einige der in der Einwendung getroffenen Aussagen auf bereits revidierte bzw. geänderte Planungsentscheidungen, die nicht Teil des vom Planungs- Bau- und Umweltausschuss gebilligten und ausgelegten Entwurfs in der Fassung vom 07.12.2021 sind. Vorkonzepte der Planung entfalten keinen Festsetzungscharakter und müssen durch die Bauleitplanung weder begründet noch abgewogen werden.

Zu II. Hang

Die Einwendung kann nur bedingt nachvollzogen werden. Eine konkrete Baulandausweisung in der Nähe erfolgt nur durch die Ergänzungssatzung „Vorderegg West“, die jedoch keine Grünflächen beinhaltet. Andere Baulandausweisungen / städtebauliche Satzungen mit Grünflächenfestsetzungen liegen in der unmittelbaren Umgebung nicht vor. Der gegenständliche Bebauungsplan deklariert jedoch klar die Grundstücksnutzung, die im Zuge der Nachverdichtung naturgemäß auch bisherige Grünflächen beansprucht. Das entspricht dem aktuellen Planungswillen der Stadt, die in

Einklang mit regional- und landesplanerischen Vorgaben die Bereitstellung von Wohnraum im Kontext im Zusammenhang bebauter Ortsteile vorantreiben will. Im Übrigen ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Regelung des § 19 Abs. 3 BauNVO maßgeblich. Ein weiterer Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

Zu III. Natur- und Umweltschutz

Der Einwand ist nicht begründet.

Das Vorgehen ist mit den Fachbehörden vorbesprochen.

Im Hinblick auf die im Plangebiet liegende, ca. 275 m² große Teilfläche des Biotops und den gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG ist zunächst zu beachten, dass nicht schon das Aufstellen des Bebauungsplans die gesetzlich geschützten Biotope zerstören oder erheblich beeinträchtigen kann. Unmittelbare Relevanz kommt den Verbotstatbeständen erst bei Vollzug des Bebauungsplans zu. Bei prognostischer Betrachtung geht die Stadt nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde davon aus, dass etwaige Konflikte mit den biotopschützenden Verboten im Rahmen des späteren Planvollzugs durch die Zulassung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG oder die Gewährung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bewältigt werden können. Im vorliegenden Fall ist es der Stadt daher möglich, in diese Ausnahme- bzw. Befreiungslage hineinzuplanen. Im Zusammenhang mit dem Erfordernis eines Ausgleichs setzt der Bebauungsplan eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest und schafft so die Grundlage für die künftige Verlegung des Biotops im Falle eines Eingriffs.

Im Übrigen hat auch die untere Naturschutzbehörde aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Planung erhoben.

Zu IV. Kein Einfügen

Für die betroffenen Eigentümer außerhalb des Plangebietes ergibt sich kein Anspruch dergestalt, dass ein unbebautes Plangebiet in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in gleicher Weise gestaltet wird wie die bereits vorhandene Bebauung. Denn schon innerhalb eines Plangebiets bestünde keine Verpflichtung der Stadt, für alle Grundstücke dieselben Festsetzungen zu treffen.

Das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB, auf welches die Einwendenden offensichtlich Bezug nehmen, ist vorliegend nicht anwendbar. Es gilt bereits ausweislich seines Wortlauts nur für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von (Einzelbau-)Vorhaben. Einen von der Gemeinde bei der Planaufstellung zu beachtenden Planungsgrundsatz stellt § 34 Abs. 1 BauGB hingegen nicht dar.

Unabhängig davon, wurde die vorhandene bauliche Struktur der Umgebung in hinreichendem Umfang berücksichtigt.

Abgesehen von der gegebenen Einfügung in die Bodennutzung beachtet die Planung auch die Höhenentwicklung der Gebäude am Vorderegger Weg. Die neuen Gebäude bleiben, wie in der Begründung ausgeführt, unter den Maßen des niedrigsten Gebäudes (Vorderegger Weg 6). Hierdurch wird aus Sicht der Stadt vermieden, dass die Neubebauung im Plangebiet den vorhandenen Bestand, auch unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse, überprägen. Auf Grund des Geländeverlaufs ergeben sich höhere talseitige Wandhöhen für die neuen Gebäude, ohne für den Straßenraum des Vorderegger Wegs höher erscheinende Gebäude zur Folge zu haben. Der in der Stellungnahme vorgebrachte Einwand beinhaltet nicht das im Gegensatz zur relativ flachen Geländeoberfläche der westlichen Bauzeile deutlich bewegte Hangrelief im Plangebiet. Der Bezug auf „talseitige Wandhöhe“ ist für einen Vergleich nicht zweckmäßig.

Die Stadt erachtet die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch unter Berücksichtigung der der Belange des Ortsbildes als verträglich.

Die Grenzen des Bebauungsplangebietes wurden entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen sachgerecht gezogen. Der Stadt kommt bei der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein weiter Ermessensspielraum zu. Ausweislich der Ausführungen in Ziffer 2 Begründung des Bebauungsplans dient die gegenständliche Planung der gezielten Ermöglichung der Entwicklung im Ortsteil Vorderegg und der flächeneffizienten Schaffung von Wohnraum. Der bloße Umstand, dass möglicherweise zukünftig weitere Flächen überplant werden sollen, stellt kein zwingendes Erfordernis dar, den Geltungsbereich zu erweitern.

Der Gebietscharakter wird durch die Planung nicht verändert, sondern erst verbindlich definiert. Die Ausführungen lassen keinen Zweifel an der richtigen Charakterisierung als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO.

Zu V. Anböschung des Hanges

Der Entwurf in der Fassung vom 07.12.2021 trifft geeignete Festsetzungen, die eine geeignete Ausführung vorsehen. Die Überprüfung der Baudurchführung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Zu VI. Firsthöhe

Die Ausführungen der Stellungnahme laufen hier ebenso fehl, wie unter IV. Zudem werden die Bezüge noch falsch gesetzt. Der Bezug für die Ausprägung der Gebäude ist vorrangig zwischen den beiden Seiten der selben Erschließungsstraße zu suchen, nicht beliebig in der Umgebung. Dies wurde durch die Planung bereits richtig erkannt. Eine Änderung der Planung ist nach Ansicht der Stadt nicht erforderlich.

Zu VII. Erdgeschoss der Gebäude

Die Stadt hat sich ausweislich der Begründung des Bebauungsplans (dort S. 2) auch mit der Thematik der „Sichtbarkeit“ der Erdgeschosse auseinandergesetzt. Die Begründung zum Bebauungsplan führt aus, dass ein zweigeschossiger Eindruck am Vorderegger Weg angestrebt wird, der durch Geländeangleichung zu diesem verbessert werden kann. In der Westansicht können zwar Teile des Erdgeschosses sichtbar werden, sollen aber nicht maßgeblich den Eindruck der Bauzeile prägen. Die Dreigeschossigkeit zeigt sich klar in der Ostansicht bzw. an den Giebelseiten im Süden mit einer Aufteilung EG, OG und DG. Eine Anpassung der Planung ist aus Sicht der Stadt nicht veranlasst.

Zu VIII. Weitere Abwägungsmängel

Die Stellungnahme verkennt abermals grundsätzlich die Idee der Nachverdichtung und der effizienten Nutzung von Grund und Boden.

Gleichwohl erkennt diese an, dass auch in der Nachbarschaft drei Geschosse ausgebildet sind und im obersten Geschoss das Dach erlebbar wird. Die Einschränkung bei dem Bebauungsplan das Dachgeschoss nicht vollständig nutzbar als Vollgeschoss zuzulassen kann, ist nicht zu begründen.

Der Wand- und Firsthöhenbezug ist abermals (siehe zu IV / VI) falsch angesetzt.

Mit dem Umstand des Reliefs hat sich die Planung auseinandergesetzt und ganz bewusst und auch wegen des Tiefgaragengeschosses eine gemeinsame Bezugshöhe für ein talseitig in Erscheinung tretendes Erdgeschoss gewählt.

Es wird verkannt, dass um die Gebäudeaußenwände noch Flächen für Terrassen und Balkone erforderlich werden und darunter die Tiefgarage zu liegen kommt, welche mit Anschüttungen in das Gelände integriert wird.

Eine Beschränkung der Giebelbreiten in der Umgebung liegt nicht vor – hier kommen bis zu 14,5 m vor, wohingegen das gegenständliche Konzept bei unter 12 m bleiben

wird. Die Stellungnahme postuliert generisch „städtebaulich richtige Zielsetzung“, ohne jedoch eine eigene Linie darzulegen. Die Stadt hingegen hat die städtebaulichen Gründe der Planung in der Begründung dargelegt und wie dargelegt konsequent verfolgt.

Zu IX. Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot

Die Baugrenze ist nach Planzeichenverordnung im Plan verzeichnet. Die Planzeichenerklärung wird redaktionell ergänzt.

Die Planzeichnung liegt im für Bebauungspläne üblichen Maßstab 1:1000 vor. Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Der Entwurf sieht eine Grundflächenzahl vor, die die maximale Nutzung eines Baugrundstückes als Verhältniszahl angibt. Es gibt keinen Anspruch auf eine Maximalnutzung. Die Ausführungen sind somit gegenstandslos.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Darstellung der Gebäudegrundflächen in der Planzeichnung nur um eine unverbindliche Gebäudedarstellung handelt.

Zu X. Widerspruch zwischen Satzungstext und Begründung

Die Sicherung konnte abseits der Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt werden.

Der Grundstückseigentümer hat sich **freiwillig** auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages bereit erklärt, jedenfalls einen Teil der Wohnungen nach den Rahmenbedingungen der sich in der Konkretisierung befindlichen Einheimischen Vergabe zu erstellen.

- Ab dem Verkaufsstart ist für einen Zeitraum von acht Monaten eine Vergabe von mindestens 50% nur an Einheimische mit Wohnsitz 87629 Füssen oder Personen, die aus 87629 Füssen kommen und zurück ziehen wollen, zulässig;
- Für einen Zeitraum von 15 Jahren ist eine Nutzung als Zweitwohnsitze nicht zulässig;
- Ferienwohnungen sind sowohl für die Eigennutzung wie auch zur gewerblichen Vermietung dauerhaft ausgeschlossen.

Die Ausführungen sind somit unbegründet.

Hinzukommt, dass der Nutzungsausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO erfasst.

Zu XI. Sozialer Wohnungsbau

Es handelt sich bei den Grundstücken um nicht in gemeindlicher Hand befindliche Flächen. Durch Verhandlungen mit dem Eigentümer konnten günstigere Bedingungen für den Wohnungserwerb durch Einheimische geschaffen werden (siehe X.). Zudem wird bei der Errichtung von Mehrgeschosswohnungen auf drei Geschossen sparsamer und umweltschonender Wohnraum geschaffen, als bei Einzelhausbauten.

Zu XII. Fehlende Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Entgegen der Ausführungen der Einwendenden handelt es sich bei dem Vorderegger Weg um eine im Sinne des Art. 6 BayStrWG öffentlich-rechtlich gewidmete Ortsstraße. Die Rechtmäßigkeit der Widmung des Vorderegger Weges wurde durch rechtskräftiges Urteil des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 20.11.2020 bestätigt. Die von den Einwendenden angeführten Verfassungsbeschwerden ändern hieran nichts.

Die aktuelle Situation des Kreuzhaldenwegs ist der Stadt bekannt und wurde im Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung berücksichtigt. So hat die Stadt Füssen zum Zwecke der Verbesserung des Kreuzhaldenwegs bereits Grundstücksteile erworben, welche nach Neuverlegung der Wasserleitungen entsprechend ausgebaut werden, um eine

Belastung und / oder Beschädigung der neuen Straße mit Baufahrzeugen zu vermeiden. Neu geplant sind auch vereinzelt Buchten, dann mit einer Fahrbahnbreite an der Bucht von knapp 6.5 m. Die geplante zukünftigen Straßengestaltung kann dem nachfolgenden Entwurf entnommen werden.



Abbildung 2.1.1: oben: derzeitige Flächenaufteilung; unten: geplante Verkehrsfläche

Die Asphaltierungsmaßnahmen im Kreuzhaldenweg sollen nach Baufertigstellung der Vorhaben im Plangebiet stattfinden, um eine Belastung und Beschädigung der neuen Straßenstrecke zu verhindern. Vor diesem Hintergrund sieht es die Stadt als ausreichend gesichert an, dass die weitere Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz weitgehend störungsfrei erfolgen kann und auch der planungsbedingte Mehrverkehr zukünftig ohne nennenswerte Beeinträchtigungen abgewickelt werden kann.

Im Übrigen ist aus dem Einwendungsschreiben nicht ersichtlich, auf welche Pläne die Einwendenden Bezug nehmen.

Die weitere Einwendung zur Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers ist unzutreffend. So sind in Ziffer 10.3 der textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweise zum Umgang mit anfallendem Oberflächen- und Niederschlagswasser enthalten. Die Erfordernisse der Entwässerung und der Niederschlagswasserbeseitigung haben zudem Eingang in die Begründung des Bebauungsplans gefunden (dort Ziffer 5.1.2). Zisternen werden empfohlen und fallen baurechtlich regelmäßig unter die Anrechnungspflicht auf Grundflächenzahlen. Im Übrigen ist hier auf die Genehmigungsebene zu verweisen.

zu XIII. Fehlende Stellplätze

Die Bedenken im Hinblick auf die Anzahl der Parkplätze werden von der Stadt nicht geteilt.

Der Stellplatznachweis ist auf der Genehmigungsebene zu führen.

Für die Ermittlung der für die zukünftige Bebauung nachzuweisenden Stellplätze ist gemäß Ziffer 6.5 der textlichen Festsetzungen die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen maßgeblich. Abweichend von Ziffer 1 d) der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung darf die Reduk-

tion der Besucherstellplätze auf 25% (statt 30%) auch auf Wohnanlagen mit weniger als 20 Wohnungen angewendet werden. Diese Richtzahlen liegen, wenn auch durch den Bebauungsplan eine geringfügige Reduzierung der Besucherstellplätze gegenüber der Stellplatzsatzung zugelassen wird, deutlich über den sich aus der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ergebenden Anforderungen. Die Richtzahlen in Ziffer 1.1 und 1.2 der Anlage zur GaStellV sehen bei Einfamilienhäusern einen Stellplatz je Wohnung und bei Mehrfamilienhäusern und sonstige Gebäude mit Wohnungen ebenfalls nur einen Stellplatz je Wohnung und hiervon 10% Besucherstellplätzen vor.

Vor diesem Hintergrund ist nach Ansicht der Stadt eine unzumutbare Belastung der Umgebung mit parkierenden Fahrzeugen und dem entsprechenden Parksuchverkehr durch den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplatzschlüssel nicht zu erwarten.

Zu XIV. Fazit

Insgesamt wird der Stellungnahme entgegnet, dass an vielen Stellen nicht die korrekte Planfassung zur Grundlage der Ausführung herangezogen wurde, dass Werte und Maße falsch oder mit falschem Bezug angeführt oder gefordert wurden. Das Maß der baulichen Nutzung, die Höhenentwicklung der Gebäude, der Stellplatzbedarf etc. wurden in den Planungsunterlagen dargelegt und begründet. Die städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung findet auch im Einklang mit den Naturschutzbehörden statt und führt indirekt auch zu einer Verbesserung der Erschließungslage. Durch die Zuordnung der Neubauten zum Vorderegger Weg und die Angleichung an die Bestandsbebauung wird dort ein einheitliches Straßenbild erreicht. Der Stadt ist bewusst, dass Nachverdichtung oft mit Veränderungen in der gewohnten Umgebung einhergehen und dies Anwohner irritieren kann. Die planbedingte kleinräumige Veränderung stuft die Stadt im Hinblick im Verhältnis zur umliegende Bestandsbebauung und dem gesamten Ortsteil als verträglich ein. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung ist daneben, namentlich vor dem Hintergrund der Wohnraumschaffung, auch unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes als verträglich zu bewerten. Es wurden im Übrigen keine substantiellen Punkte vorgebracht, die nach der Abwägung der Belange eine inhaltliche Änderung der Planung erfordern. Ergänzend wird auf die vorstehenden Einzelausführungen verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander:

Die Begründung wird hinsichtlich der Anwendung des § 13b BauGB, der Bedarfslage beim Wohnraum der Stadt Füssen, des Zustands des Kreuzhaldenwegs und der Erschließungsstraße zur Klarstellung ergänzt.

In der Planzeichnung sind redaktionell die Erläuterungen zur Baugrenzen und zur Knödelinie sowie Bemaßungen der Baugrenze einzufügen.

Im Übrigen ist eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

2.2 Bürger 4, mit E-Mail vom 19.01.2021

Stellungnahme:

„Zufahrt über den Kreuzhaldenweg

Der Kreuzhaldenweg in seinem derzeitigen Zustand und Dimensionierung wird nicht in der Lage sein den zusätzlichen Verkehr noch aufzunehmen. Schon jetzt ist es nicht mög-

lich, dass sich zwei Pkw begegnen können ohne aufeinander zu warten oder in die angrenzenden Felder auszuweichen.

Weiters sollte aus meiner Sicht auch auf die Sicherheit der Schulkinder und anderer Fußgänger und Radfahrer geachtet werden um diese nicht durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen noch mehr zu gefährden.

Wir betreiben im Vorderegger Weg einen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Breiten unserer Fahrzeuge übersteigen die eines Pkws markant und benötigen zum Teil die gesamte Breite der jetzigen Fahrbahn.

Um hier für alle Belange eine Verbesserung zu erreichen ist es aus meiner Sicht unabdingbar die Zufahrtstraße Kreuzhaldenweg auf einen Standard auszubauen, der den heutigen und vielleicht auch den zukünftigen Anforderungen genügen kann.“

Abwägung:

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die aktuelle Situation des Kreuzhaldenwegs ist der Stadt bekannt.

So hat die Stadt Füssen zum Zwecke der Verbesserung des Kreuzhaldenwegs bereits im Kreuzhaldenweg Grundstücksteile erworben, welcher nach Neuverlegung der Wasserleitungen entsprechend ausgebaut werden kann.

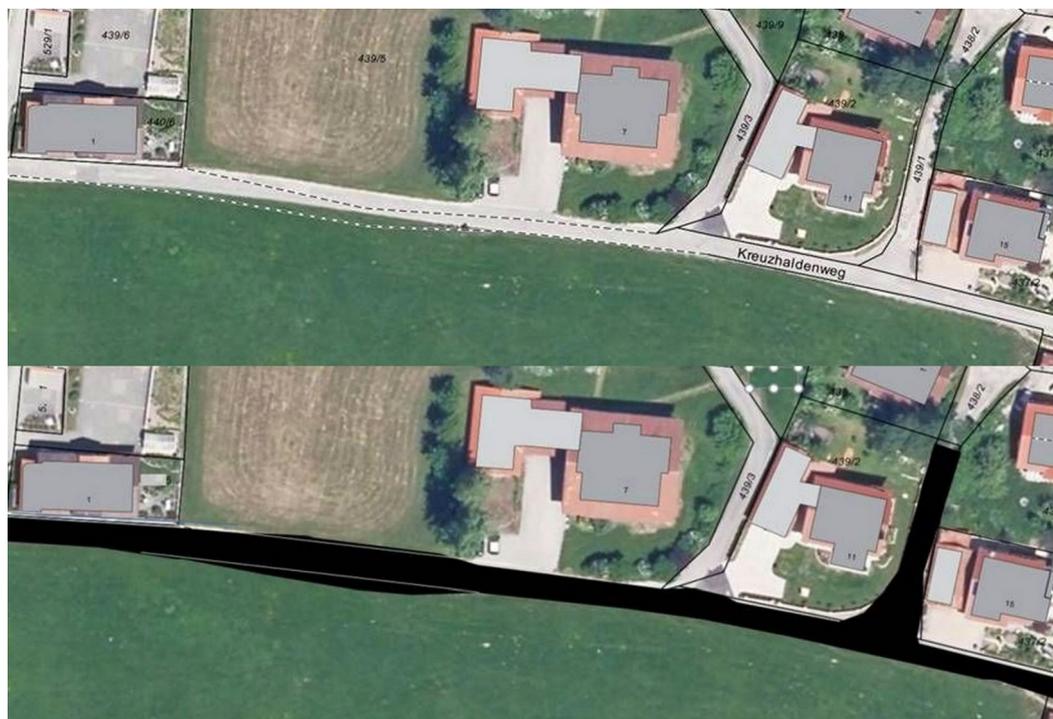


Abbildung 2.2.1: oben: derzeitige Flächenaufteilung; unten: geplante Verkehrsfläche

Die Asphaltierungsmaßnahmen im Kreuzhaldenweg finden nach Baufertigstellung vom Bauwerber Vordereggerweg statt, da sonst die neue Straße mit Baufahrzeugen belastet und beschädigt wird. Neu geplant sind auch vereinzelte Buchten, dann mit einer Fahrbahnbreite an der Bucht von knapp 6.5 m.

Die geplante zukünftigen Straßengestaltung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Vor diesem Hintergrund sieht es die Stadt als ausreichend gesichert an, dass die weitere Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz weitgehend störungsfrei erfolgen kann und auch der planungsbedingte Mehrverkehr zukünftig ohne nennenswerte Beeinträchtigungen abgewickelt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

3. Stellungnahme der Verwaltung

4. Beschlussvorschlag Abwägungs- und Satzungsbeschluss

1. Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen nimmt die im Rahmen der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der gleichzeitig durchgeführten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Vorderegger Weg Ost“ mit integrierter Grünordnung i.d.F. vom 07.12.2021 eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis.
2. Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Vorderegger Weg Ost“ mit integrierter Grünordnung i.d.F. vom 07.12.2021 samt Begründung wird nach Maßgabe der unter Ziffer 1 und 2 gefassten Einzelbeschlüsse geändert.
4. Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eine weitere Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans „Vorderegger Weg Ost“ mit integrierter Grünordnung i.d.F. vom 07.12.2021 samt Begründung nicht veranlasst.
5. Der gemäß den Einzelbeschlüsse in Ziffer 1 und 2 geänderte Bebauungsplans der Stadt Füssen erhält die Fassung vom 01.02.2022.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans „Vorderegger Weg Ost“ mit integrierter Grünordnung nebst Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.02.2022 wird gebilligt.
7. Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschließt den Bebauungsplan „Vorderegger Weg Ost“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 01.02.2022 samt Begründung mit den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan „Vorderegger Weg Ost“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 01.02.2022 samt Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Füssen, den 31.01.2022