

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 10.11.2020 insgesamt 35 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 17.12.2020 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Von 16 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Landratsamt Ostallgäu	Bauplanungsrecht / Städtebau	Schwabenstraße 11	87616 Marktoberdorf
2.	Landratsamt Ostallgäu	Untere Naturschutzbehörde	Schwabenstraße 11	87616 Marktoberdorf
3.	Landratsamt Ostallgäu	Untere Immissionsschutzbehörde	Schwabenstraße 11	87616 Marktoberdorf
4.	Landratsamt Ostallgäu	Untere Bodenschutzbehörde	Schwabenstraße 11	87616 Marktoberdorf
5.	Landratsamt Ostallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft	Schwabenstraße 11	87616 Marktoberdorf
6.	Landratsamt Ostallgäu	Untere Wasserrechtsbehörde	Schwabenstraße 11	87616 Marktoberdorf
7.	Wasserwirtschaftsamt	Kempten	Rottachstraße 15	87439 Kempten
8.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Bereich Landwirtschaft Bereich Forsten	Am Grünen Zentrum 1 Tiroler Straße 71	87600 Kaufbeuren 87629 Füssen
9.	Bayerischer Bauernverband	Geschäftsstelle Kaufbeuren	Am Grünen Zentrum 5	87600 Kaufbeuren
10.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Referat Infra I 3	Fontainengraben 200	53123 Bonn
11.	Industrie- und Handelskammer Schwaben	Geschäftsbereich Handel, Verkehr und Logistik	Stettenstr. 1+3	86150 Augsburg
12.	Amprion GmbH	Leitungen - Bestandssicherung	Rheinlanddamm 24	44139 Dortmund

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

13.	Feuerwehrkommandant Füssen (Freiwillige Feuerwehr Füssen-Stadt)	Herr xxxxxx (Herrn xxxxxx)	Lechhalde 3 (Florianstraße 4)	87629 Füssen (87629 Füssen)
14.	Kreisheimatpfleger - Bodendenkmalpflege	Herrn xxxxxx	Eschenlohstraße 5	86862 Lamerdingen
15.	Kreisheimatpfleger – Baudenkmalpflege, Planungs- und Bauwesen	Herrn xxxxxx	Hochstätterberg 3	87663 Lengenwang
16.	Allgäu Netz	Netzbetreiber für AÜW	Illerstraße 18	87435 Kempten

11 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1.	Abwasserzweckverband	Füssen	Ehrwanger Straße 15	87629 Füssen
2.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Marktoberdorf	Kurfürstenstraße 19	87616 Marktoberdorf
3.	Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co.KG	Herrn xxxxxx	Kemptener Str. 91	87629 Füssen
4.	Gemeinde	Eisenberg im Allgäu	Pröbstenerstraße 9	87637 Eisenberg
5.	Gemeinde	Pfronten	Allgäuer Straße 6	87459 Pfronten-Ried
6.	Gemeinde	Rieden am Forggensee	Lindenweg 4	87669 Rieden am Forggensee
7.	Regionaler Planungsverband	Allgäu	Kaiser-Max-Straße 1	87600 Kaufbeuren
8.	Regierung von Schwaben		Postfach	86145 Augsburg
9.	Schwaben Netz GmbH	Erdgas	Bayerstraße 45	86199 Augsburg
10.	Staatliches Bauamt Kempten	Straßenbau	Rottachstraße 13	87439 Kempten
11.	Tourismusverband Allgäu/Bayerisch-Schwaben e. V.		Schießgrabenstr. 14	86150 Augsburg

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

13 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Allgäuer Überlandwerk GmbH	Abteilung Netze und Anlagen	Illerstraße 18	87435 Kempten
2.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4	80539 München
3.	Bund Naturschutz	Kreisgruppe Ostallgäu-Kaufbeuren	Schmiedgasse 24	87600 Kaufbeuren
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH AG	Netzproduktion GmbH	Bahnhofstr. 35	87435 Kempten
5.	Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG		Lechhalde 1 ½	87629 Füssen
6.	Füssen Tourismus und Marketing		Kaiser-Maximilian-Platz 1	87629 Füssen
7.	Gemeinde	Hopferau	Hauptstraße 8	87659 Hopferau
8.	Gemeinde	Roßhaupten	Hauptstraße 10	87672 Roßhaupten
9.	Gemeinde	Schwangau	Münchener Str.2	87645 Schwangau
10.	Kreisbrandrat	Herrn xxxxxx	Schwabenstr. 11	87616 Marktoberdorf
11.	Kreishandwerkerschaft	Füssen-Marktoberdorf	Augsburger Straße 7 ½	87629 Füssen
12.	Landesbund für Vogelschutz	Kreisgruppenvorsitz Kaufbeuren -Ostallgäu Herr xxxxxx	Raiffeisenweg 4	87656 Obergermaringen
13.	Stadtwerke Füssen	Eigenbetrieb der Stadt Füssen	Lechhalde 3	87629 Füssen

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Von 4 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1. Bürger 1
 2. Bürger 2
 3. Bürger 3
 4. Bürger 4
-

Vorschläge der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros:

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf (Stellungnahme vom 15.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2. 4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).</p> <p>Einwendungen</p> <p>Siehe „Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen“</p> <p>2. 5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>SG 40 – Bauplanungsrecht / Städtebau:</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in einer sehr sensiblen Außenbereichslage eine massive bauliche Verdichtung ermöglicht. In Bezug auf die derzeit mögliche Grundfläche für bauliche Anlagen von ca. 1.790 m² sowie der möglichen Geschossfläche von ca. 2.310 m² sollte nochmals dringend überprüft werden, ob eine derart massive Verdichtung, an einem problematischen Standort, tatsächlich erforderlich ist, § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.</p> <p>Als Grundlage für die Abwägung ist neben dem zuvor genannten Punkt auch zu klären, welche Baumassen unter Berücksichtigung der Vorgabe,</p>	<p>Die Hinweise des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**1. Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf
(Stellungnahme vom 15.12.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln,
§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB, überhaupt verträglich wären.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Materialität sollten neben den Dachflächen auch noch auf die Wandbauteile ausgeweitet werden. Hier würde eine Beschränkung der Materialität auf Putz, Holz und zur Belichtung erforderliche transparente Flächen sinnvoll erscheinen. Die Ausführung sollte sich an den ortsüblichen Bauweisen, glatte Putzflächen, vertikale naturbelassene Holzschalungen usw. orientieren. Grelle oder störend wirkende Farbgestaltungen sollten ebenso wie Werbeanlagen ausgeschlossen bzw. geregelt werden.

Abwägungsvorschlag

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf (Stellungnahme vom 17.12.2020)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).</p> <p>Einwendungen</p> <p>FNP</p> <p>Im FNP ist das überplante Gebiet als schützenswerter Landschaftsbestandteil mit besonderer Pflanzen- und Tierwelt (Biotop) sowie als Enzian-Pfeifengraswiese mit eingelagerten Kalkflachmoor- bzw. Kalkquellmoorbereichen festgesetzt, welche einen gesetzlichen Schutzstaus gem. §30 Abs.2 Ziff.2 BNatSchG genießen. Die Kartierung stammt aus dem Jahr 1991. Die genannten Biotoptypen wurden sukzessive durch Drainierung, intensive, nicht standortangepasste Nutzung und Überbauung bzw. Bodenaustausch zerstört.</p> <p>Der FNP ist behördenverbindlich. Von Seiten des Naturschutzes wurde im gesamten Verfahren immer wieder darauf hingewiesen, dass für die geplante Erweiterung bzw. Legalisierung der bisher schwarz gebauten Gebäude Paddocks, Zelte etc. der Standort an sich - auf Moorboden mit sehr hoch anstehendem Grundwasser (1,5- 1,9m) sowie möglicher Überschwemmungsgefahr - absolut ungeeignet und nicht verträglich ist (insbesondere der jetzige Paddock--entspricht SO3).</p>	<p>Die Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkungen zur Flächennutzungsplan-Änderung werden zur Kenntnis genommen. Die im Änderungsbereich liegenden ehemalige Moorflächen, wurden nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes aufgrund der bereits in der Vergangenheit durchgeführten Baumaßnahmen irreparabel zerstört und können auch durch einen Rückbau nicht wiederhergestellt werden. Das Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt befindet sich im Anhang dieser Abwägungstabelle (s. Anhang). Es handelt sich um eine interne Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes an das Landratsamt, welches auch der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.</p> <p>Für den Bereich wurden zwei Baugrundgutachten erstellt. Im Hinblick auf den hohen Grundwasserstand und einer eventuellen Überschwemmungsgefahr sowie im Hinblick auf den schlechten Baugrund (Torfablagerungen) sind für bauliche Anlagen entsprechende Gründungen (Pfahlgründungen oder Streifenfundamente /eine selbsttragende Stahlbetonplatte bei gleichzeitigem Bodenaustausch bzw. Grundwasserabsenkung) sowie Schutzmaßnahmen zum Grundwasserschutz (wasserdichte Keller etc.) erforderlich.</p>

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**2. Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf
(Stellungnahme vom 17.12.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

An dieser Tatsache wird festgehalten. Der Bebauungsplan in dieser Form wird daher **abgelehnt**.

Satzung

- Ziff. 1 .2:
Für nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten außerhalb der Bau-
fenster ist eine Grundfläche von 500m² vorgesehen. Diese Fläche ist in
die Eingriffsbilanzierung miteinzubeziehen und der UNB vorzulegen.

Umweltbericht

- Ziff 3.7 Schutzgut Landschaft
Die bestehende Gehölzreihe im Süden (hauptsächlich Birken), nördlich
der Stellplätze wird im Zuge der Baumaßnahmen entfernt.
In der neuen Planung werden zahlreiche, neue Parkplätze ohne jegli-
che Eingrünung ausgewiesen. Von Süden sind die neuen Gebäude-
komplexe wie Wohnhaus, knapp 9m hohe Reithalle und auch die Stell-
plätze vollständig einsehbar, was zu einer massiven Verschlechterung
des momentanen Zustandes bzw. der Landschaftsbildwirkung am
Ortsrand führt.
Deshalb sind zwingend Bäume und Sträucher zwischen der Zufahrt zu
den Parkplätzen und dem Wirtschaftsweg festzulegen. Falls der Platz

Abwägungsvorschlag

Die folgenden Einwände und Hinweise betreffen nicht die Flächennutzungsplan-Ände-
rung, sondern die verbindliche Bauleitplanung. Es wird hierzu auf die Abwägung zum Be-
bauungsplan verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**2. Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf
(Stellungnahme vom 17.12.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

zu gering ist, muss der Wirtschaftsweg in seiner Breite reduziert werden.

- Ziff. 5 Planungsalternativen
Es wird darauf hingewiesen, dass die aus hiesiger Sicht favorisierte Variante keineswegs der vorliegenden Planung entspricht, sondern es wurde die rechts eingeblendete Skizze bevorzugt, da hier der Paddock auf Moorstandort entfällt.

Plan

Der Verlauf des Mühlbaches und eines durchgehend 5m breiten Uferstreifens ist nicht eindeutig / klar ersichtlich dargestellt. Der Uferbereich dient ausschließlich einer Pufferzone für das Gewässer, d.h. dort können gruppenweise Ufergehölze gepflanzt werden und es sollen sich Uferhochstauden entwickeln. Die restliche Wiese ist einmal im Jahr zu mähen.

Eine intensivere Nutzung entspricht nicht den Zielen des Natur- und Gewässerschutzes und ist daher nicht verträglich.

Wir bitten um eine konkretisierte Ausführung.

- SO 5:
Außerhalb dieses Baufensters ist das Aufstellen von Spielgeräten nicht

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf (Stellungnahme vom 17.12.2020)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

zulässig. Ansonsten sind solche genutzten Bereiche ebenfalls in die Eingriffsbilanzierung mit aufzunehmen.

➤ Stellplätze:

Es wird davon ausgegangen, dass die drei ausgewiesenen Bereiche in die Eingriffsermittlung miteinbezogen wurden, ansonsten ist dies nachzuholen. Unklar bleibt, wie die Zufahrt zu den Stellplätzen nördlich des Wohnhauses (SO1) erfolgen soll. Hierfür ist eine entsprechend Erschließungsmöglichkeit darzustellen und als Eingriff zu bilanzieren.

➤ Wegeverlängerung auf Fl. Nr. 287 von Südosten auf die südwestliche Seite des Mühlbaches:

Dieses Teilstück ist entweder zurückzubauen oder mittels Mähgutübertragung von den südlich angrenzenden Streuwiesen zu begrünen.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Externe Ausgleichsfläche

Im BP ist dokumentiert, dass der restliche Ausgleichsbedarf von 22.261 WP noch erbracht werden muss, aber die Fläche hierfür noch nicht feststeht.

Die Hinweise bezüglich der externen Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen.

Mittlerweile wurde die Ausgleichsbilanzierung aktualisiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die abgestimmte Version wurde zwischenzeitlich mit der reduzierten Planung ein weiteres Mal angepasst. Demnach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 15.097 Wertpunkten (WP), der auf der direkt im Osten angrenzenden Ausgleichsfläche A1 (13.900 WP) sowie auf der etwas südöstlich des Plangebietes gelegenen

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf (Stellungnahme vom 17.12.2020)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Im FNP wird auf die Fl. Nr. 287 verwiesen, von der 4680m² für den BP zur Verfügung gestellt werden soll. Falls daran festgehalten wird, sind die erforderlichen Maßnahmen aus dem Ökokonto zu übernehmen und zu erläutern.

Eine Beweidung auf dieser Fläche ist nicht verträglich und deshalb nicht zulässig.

Im Sommer 2019 wurde Fr. xxxxxx mitgeteilt, dass eine Beweidung auf der Fläche nicht mehr möglich ist. Im Sommer 2020 ist das Grundstück nach wie vor beweidet, aufgrund des weichen Moorbodens sind extreme Trittschäden vorhanden.

Satzung

Ziff. 3.3 Artenschutz

Für die Durchführung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Prüfen der abzureißenden Gebäude hinsichtlich Fledermausvorkommen) sowie der Abgrenzung des Uferstreifens ist eine Umweltbaubegleitung durch einen qualifizierten Landschaftsplaner/ Biologen erforderlich. Diese Person ist der UNB spätestens 4 Wochen vor Baubeginn zu übermitteln.

Abwägungsvorschlag

Ausgleichsfläche A2 (1.200 WP) erbracht wird. Auf der Fläche A2 kann die auszugleichende mesophile Hecke angelegt werden.

Das Grundstück mit der Fl.-Nrn. 287 steht als Ausgleichsfläche nicht mehr zur Verfügung steht, daher sind diesbezüglich keine Maßnahmen erforderlich.

Hierzu und im Folgenden wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

.....

**3. Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf
(Stellungnahme vom 16.12.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.
Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung erfolgt erst nach Vorlage der tatsächlichen Tierzahlen im Baugenehmigungsverfahren.	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Die letzten beiden Absätze zu den Geruchsimmissionen (S. 32, Nr. 8) müssen daher entnommen werden.	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**4. Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf
(Stellungnahme vom 13.11.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Altlasten: Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet „Brand-Mühlbach“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.</p> <p>Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Altablagerungen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

.....

**5. Landratsamt Ostallgäu, SG 32 Kommunale Abfallwirtschaft, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf
(Stellungnahme vom 17.11.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Die abfallwirtschaftlichen Belange (Anfahrbarkeit der Grundstücke) sind ausreichend berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**6. Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf
(Stellungnahme vom 04.01.2021)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

In der Vergangenheit wurde mehrfach festgestellt, dass die Mistablagerungen aus der Pferdehaltung nicht den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechen.

Der anfallende Mistsickersaft sowie verunreinigtes Niederschlagswasser lief auf unbefestigten Flächen und mittelbar in den Mühlbach ab.

Ein dauerhafter und nachteiliger Einfluss auf das Grundwasser und das Gewässer ist zu befürchten, weil Sickersaft aus der Dunglege organisch hoch belastet ist und zu nachteiligen Veränderungen der Gewässerqualität führen kann.

Die derzeitige Situation stellt einen Verstoß gegen die Nitrat-Richtlinie und gegen die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes dar.

Die Eigentümerin wurde aktuell im Dez. 2020 aufgefordert, die unzulässigen Ableitungen umgehend einzustellen.

Weitere Mistlagerungen sind nur möglich, wenn die Vorgaben des Gewässerschutzes eingehalten werden und ein Abfließen von Sickersaft oder verunreinigtem Regenwasser in ein Gewässer oder das Grundwasser sicher ausgeschlossen werden kann.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**6. Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Schwabenstr. 11, 87616 Marktoberdorf
(Stellungnahme vom 04.01.2021)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Für die Detailplanung ist es daher besonders wichtig, die Mistlagerung neu zu regeln und nach den fachlichen Vorgaben darzustellen. Ebenso sind die Einhaltung von Abstandsflächen zu Oberflächengewässern sowie Maßnahmen gegen das Abfließen von verunreinigtem Niederschlagswasser auf unbefestigte Flächen oder/und in Gewässer bei der Planung zu berücksichtigen.

Der hohe Grundwasserstand und der angrenzende Verlauf des Mühlbachs dürfen dabei nicht außer Acht gelassen werden.

Abwägungsvorschlag

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**7. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten
(Stellungnahme vom 17.12.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zur o. g. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Einwände, wenn die unten aufgeführten fachlichen Vorgaben berücksichtigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.
Altlasten und Bodenschutz: Im Planungsbereich sind keine Altablagerungen/Altstandorte in diesem Bereich bekannt.	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Vorsorgender Bodenschutz: Das Schutzgut Boden ist im Umweltbericht ausreichend und nachvollziehbar beschrieben und bewertet.	
Das Schutzgut Boden wurde, wie mit Stellungnahme 2019 festgestellt, im Vorfeld der Planung stark beeinträchtigt. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sollten daher den ursprünglichen Zustand berücksichtigen und weitere bodenschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z. Bsp. Dachbegrünungen bei den geplanten Neubauten) beinhalten. Hinweis zu 3.4.1 Bestandssituation Filter- Pufferfunktion: Der Umweltatlas Boden bietet mittlerweile die Standortauskunft „bodenkundliche Bewertung“ in der beispielsweise Humusgehalt und die Basensättigung für diese Boden-Legendeneinheit abgerufen werden kann.	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**7. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten
(Stellungnahme vom 17.12.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Wasserversorgung und Grundwasserschutz:

Aus wasserhaushaltlichen Gründen empfehlen wir die Sammlung von Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke.

Hinweis: für Pfahlgründungen und Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Gewässerschutz:

Mit der bevorzugten Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung besteht fachliches Einverständnis. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass für die Beurteilung und Bemessung der Niederschlagswasserversickerung das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten und anzuwenden sind.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV mit den dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW (Grundwasser) möglich.

Oberflächengewässer:

Zur Überschwemmungssituation liegen keine Erkenntnisse vor, dies wäre ggfs. zu prüfen. Mind. 5m breiter Gewässerrandstreifen ist berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 17.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Ergänzende, standortgerechte Gehölzpflanzungen und Hochstauden sollten dort vorgesehen werden. Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Am Grünen Zentrum 1, 87600 Kaufbeuren (Stellungnahme vom 17.12.2020) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten-Außenstelle Füssen, Tiroler Str. 71, 87629 Füssen (Stellungnahme vom 23.11.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.
Bereich Forsten: Von der Änderung des Flächennutzungsplans ist kein Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes betroffen. Es erfolgt deswegen keine weitere Äußerung.	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Bereich Landwirtschaft: Von der Änderung des Flächennutzungsplans ist keine Landwirtschaft im Sinne des Baurechts betroffen. Es bestehen keine Einwendungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen. Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**9. Bayerischer Bauernverband, Am Grünen Zentrum 5, 87600 Kaufbeuren
(Stellungnahme vom 19.11.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Zu oben genannter Planung geben wir nach Rücksprache mit dem Ortsverband folgende Stellungnahme ab.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.
<p>Wir sehen die aktuelle Planung in diesem Bereich äußerst kritisch. Der vermehrte Zulauf von Gästen in einem nahezu Freizeitpark ähnlich gestalteten Ponyhof führt unserer Erfahrung nach zu größeren Konflikten mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben. Zum einen ist mit entsprechend höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen, zum anderen auch mit vermehrten Müllablagerungen. Auch diverse Ausritte werden zu Konflikten mit landwirtschaftlichem Verkehr führen.</p> <p>Besonders bedeutend für uns ist allein die Tatsache, dass hier wohl ein Präzedenzfall geschaffen werden soll. Unserer Erfahrung nach wird seitens der Behörden das Bauen im Außenbereich als besonders schwierig betrachtet, zumal der Gesetzgeber die größtmögliche Schonung des Außenbereiches vorgegeben hat. Hier wird jedoch unter Umgehung der Schonung des Außenbereiches Baurecht geschaffen und dies vor dem Hintergrund, dass gerade dort bereits Fakten geschaffen wurden, Reitplätze und ähnliches angelegt wurden und dies ohne entsprechende baurechtliche Genehmigung.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**9. Bayerischer Bauernverband, Am Grünen Zentrum 5, 87600 Kaufbeuren
(Stellungnahme vom 19.11.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Hier wird seitens der Stadt das Signal ausgesandt, wohl erst Fakten zu schaffen und sich dann den entsprechenden Bau nachträglich genehmigen zu lassen.

Wir können in diesem Rahmen nur an die Stadt Füssen appellieren, einer solchen Planung nicht zuzustimmen und nicht die falschen Anreize zu schaffen.

Unabhängig davon halten wir es für wichtig, sollte die Planung trotzdem genehmigt werden, dass der Betrieb als solcher geregelt werden müsste, d.h. dass die Pferde sicher eingezäunt werden müssen, um Schäden von den Nachbargrundstücken fern zu halten, aber auch dass Routen für Reiter geplant werden müssen, um Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Verkehr im Umfeld möglichst zu vermeiden

Abwägungsvorschlag

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn
(Stellungnahme vom 11.11.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass sich das Plangebiet in der Nähe des Standortübungsplatzes (STOUEBPL) und der Standortschießanlage (STOSCHANL) Füssen befindet.</p> <p>Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den z. Zt. vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen der beiden Plätze (STUEBPL und STOSCHANL), das bedeutet, bis an die jeweilige Platzgrenze.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von den Plätzen ausgehenden Emissionen wie z.B. Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

.....

11. IHK Schwaben, Stettenstr. 1+3, 86150 Augsburg (Stellungnahme vom 11.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs keine Anmerkungen oder Bedenken. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.	Das Einverständnis der IHK Schwaben mit dem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**12. Ampriion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 16.11.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bezüglich der o. g. Bauleitplanung haben wir Ihnen mit Schreiben vom 19.12.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Die darin aufgeführten Auflagen und Rahmenbedingungen sowie die Leitungsinformationen zu unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung haben Sie in die Festsetzungskarte zum Bebauungsplan „Brand-Mühlbach“ im Maßstab 1 : 500 vom 13.10.2020 übernommen.</p> <p>Ergänzend dazu können wir uns unter folgenden Bedingungen mit den von Ihnen vorgenommenen Anpassungen des vorgenannten Bauleitplanes einverstanden erklären:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Sondergebiet „SO 3“ wurde in das Sondergebiet „SO 2“ umbenannt und das ursprüngliche Sondergebiet „SO 2“ wurde in „SO 4“ umbenannt. Die von uns vorgegebenen, maximal zulässigen Bauhöhen für diese Sondergebiete werden weiterhin berücksichtigt. • Der Schutzstreifen der Freileitung wird für die Sondergebiete „SO 1“, „SO 3“ und „SO 5“ mit einer Bauhöhe von maximal 821,0 m über NHN ausgewiesen. <p>Gegen die Ausweisung einer Ausgleichsfläche A 1, wie in der v. g. Festsetzungskarte eingetragen, bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**12. Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
(Stellungnahme vom 16.11.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Wir bitten Sie in diesem Zusammenhang, die in der vorgenannten Stellungnahme erwähnten Auflagen in Bezug auf geplanten Anpflanzungen im Leitungsschutzstreifen zwingend zu berücksichtigen.

Ebenfalls bitten wir Sie, uns im Rahmen weiterer Verfahrensschritte weiterhin zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

.....

**13. Feuerwehr Füssen-Stadt, Florianstr. 4, 87629 Füssen
(Stellungnahme vom 11.11.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.
<ul style="list-style-type: none">- Es sollte überprüft werden, ob nach BayBo Art.5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken Anwendung findet.- Der Löschwasserbedarf für eine Bebauung sollte überprüft werden. Bei evtl. zu geringen vorhandenen Löschwasser muss die Beschaffung der fehlenden Menge mit in die Planung aufgenommen werden.	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**14. Kreisheimatpfleger Ostallgäu Herr Jörg Müller, Bereich Bodendenkmalpflege, Eschenlohstr. 5, 86862 Lamerdingen (OT Dillishausen)
(Stellungnahme vom 17.12.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Ich übermittle Ihnen meine Stellungnahme zu den Vorentwürfen des Bebauungsplanes sowie zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Füssen im Bereich „Brand-Mühlbach“.

Allgemeines:

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befindet sich kein derzeit bekanntes Bodendenkmal.

Auf den aus Sicht der Bodendenkmalpflege richtigen Umgang mit eventuell auftretenden, bisher noch unbekannten Bodendenkmälern ist in den Unterlagen zur Bauleitplanung knapp hingewiesen.

Hier nun meine Stellungnahme:

Durch die vorliegenden Vorentwürfe des Bebauungsplanes sowie zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Füssen im Bereich „Brand-Mühlbach“ werden die heimatpflegerischen Belange des Schutzgutes Bodendenkmal zwar nicht berührt, da im Planungsgebiet derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind. Dennoch sollte deutlicher auf die grundsätzliche Möglichkeit hingewiesen werden, dass neue Bodendenkmäler auftauchen könnten.

Ich rege an, folgenden Passus in die Bauleitplanung mit einfließen zu lassen:

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**14. Kreisheimatpfleger Ostallgäu Herr Jörg Müller, Bereich Bodendenkmalpflege, Eschenlohstr. 5, 86862 Lamerdingen (OT Dillishausen)
(Stellungnahme vom 17.12.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Abwägungsvorschlag

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

.....

**15. Kreisheimatpfleger Ostallgäu Herr Alois Brenner, Bereich Baudenkmal, Höchstätterberg 3, 87663 Lengenwang
(Stellungnahme vom 02.12.2020)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.5 Stellungnahme: Die vorliegende Planung berücksichtigt weitgehend die heimatpflegerischen Belange, mit den ressortbezogenen Schutzgütern, wie Landschaft, Kulturgut und Denkmal. Von Seiten des Kreisheimatpflegers bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Baudenkmal-Bereiches der Kreisheimatpflege keine Einwände gegen den Vorentwurf bestehen. Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**16. AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Illerstraße 18, 87435 Kempten
(Stellungnahme vom 04.02.2021) verspäteter Eingang**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Mit Schreiben vom 10.11.2020 haben Sie uns über obigen Bebauungs- und Flächennutzungsplan informiert.

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

Nach Durchsicht Ihrer Unterlagen tangiert die Grünordnung "Brand-Mühlbach" den Bereich des Schutzstreifens unserer 110kV-Freileitung H2 Pfronten — Füssen nicht.

Des Weiteren sind die grundlegenden Auflagen und Hinweise für Bauantrag / Bauvoranfrage im Bereich von Freileitungen (110 kV und 20 kV) unseres Merkblatts zu beachten.

Zum Bebauungs- und Flächennutzungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Anlage: Grundlegende Auflagen und Hinweise für Bauantrag/Bauvoranfrage im Bereich von Freileitungen (110 kV und 20 kV)

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf die Abwägung des Bebauungsplanes verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 07.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Zu dem o. g. Vorhaben möchte ich als Bürgerin der Stadt Füssen wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1. Es erscheint mir befremdlich, dass in diesem Fall durch nachträgliche Änderungen der baurechtlichen Vorschriften (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) illegal errichtete Gebäude und Flächennutzungen legalisiert werden sollen. Dies insbesondere, da die Vorbesitzer der betroffenen Grundstücke ihre damals errichteten, ungenehmigten Gebäude rücken bauen mussten. Dies war auch der ausschlaggebende Grund dafür, dass diese Grundstücke dann veräußert wurden. Es gab neben Frau xxxxxx weitere Interessenten, welche das Grundstück zu rein privaten Zwecken für die Haltung von Pferden nutzen wollten. Die von Behördenseiten gemachten Auflagen waren jedoch derart uninteressant, dass diese kein weiteres Kaufinteresse zeigten.</p> <p>2. Die jetzige Nutzung durch Frau xxxxxx ist um ein Vielfaches intensiver als bei den Vorbesitzern. Unverständlich erscheint mir daher die Tatsache, dass nun aber eine nachträgliche Genehmigung der Schwarzbauten von Behördenseite unterstützt wird. Soweit mir bekannt ist, werden sogar ökologisch wertvolle Flächen im Eigentum der Stadt Füssen intensiv beweidet, obwohl dies dort nicht zulässig ist. Die Weidefläche unmittelbar westlich des Mühlbachs wurde früher nicht gedüngt und nur einmal</p>	<p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1 bis 3: Zu dem in der Stellungnahme geschilderten Fall bzgl. anderer Interessen/Bauabsichten ist eine Aussage nicht möglich, da leider keine Unterlagen vorliegen und das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betrifft. Grundsätzlich ist es jedoch so, dass die Schaffung von Baurecht im alleinigen Ermessen der jeweiligen Kommunen liegt (sog. Planungshoheit). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB können Kommunen Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist es das Ziel der Stadt Füssen, die Pony- und Pferderanch, welche einen wichtigen Beitrag zur Freizeitinfrastruktur und auch zum Gesundheitssektor (Heilpädagogisches Reiten) leistet, planungsrechtlich zu sichern. Da ein Teil der bereits vorhandenen baulichen Anlagen ohne Baugenehmigung errichtet wurde und der Fortbestand des Betriebes auch in Zukunft baurechtlich gesichert werden soll, sieht die Stadt das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei sind dieselben (hohen) Maßstäbe wie bei jedem anderen Bauleitplanverfahren im Außenbereich zu erfüllen (u.a. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Ein Präzedenzfall für die Legalisierung ungenehmigter baulicher Anlagen wird daher nicht geschaffen. Zumal der nicht genehmigte Reitplatz im Nordwesten sowie der Paddock im Nordosten im Bebauungsplan-Entwurf zwischenzeitlich gestrichen wurden (s. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau, vom 15.12.2020 zum</p>

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 07.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
jährlich durch einen einheimischen Landwirt gemäht. Der Nährstoffeintrag durch 18 Pferde auf dieser Fläche ist sicherlich nicht förderlich für diese Streuwiese und die Wasserqualität des Mühlbachs.	Bebauungsplan). Im Bebauungsplan werden somit nur der bereits baurechtlich genehmigte zentral im Norden gelegene Reitplatz (SO3) sowie das Gebäude (SO1) planungsrechtlich gesichert. Hinzu kommen der für einen ordnungsgemäßen Betrieb erforderliche Stall mitsamt Mistlege (SO4) und eine Fläche für eine Garage/Carport (SO2).
3. Durch die geplante nachträgliche Genehmigung der unrechtmäßig errichteten Gebäude und Reitplätze kann dies als Einladung von anderen Grundeigentümern zur Errichtung von Schwarzbauten aufgefasst werden. Dienen nicht unsere Gesetze dazu, umgesetzt zu werden und alle Bürger gleich zu behandeln?	
4. Beispielhaft für diese Art der Ungleichbehandlung sei der momentan als Parkplatz genutzte, aufgekieste Weg im Südwesten des Grundstückes erwähnt. An dieser Stelle hatten andere Anlieger mit Genehmigung durch die Stadt Füssen Brennholz gelagert. Dieses Holz musste vor einigen Jahren innerhalb von 3 Monaten auf behördliche Anordnung entfernt werden. Als Begründung wurde eine Unvereinbarkeit mit naturschutzrechtlichen Vorgaben genannt. Gehen von einem Holzstoß höhere Gefahren für die Natur aus als von einem Parkplatz?	Die folgenden Punkte betreffen die verbindliche Bauleitplanung. Hierzu wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.
5. Das Angebot heilpädagogischen Reitens durch Frau xxxxxx ist durchaus begrüßenswert. Jedoch muss die Anzahl der heilpädagogischen Angebote in Relation zur sonstigen Nutzung gesehen werden. Sind zur Aufrechterhaltung dieses Angebots am Montag Nachmittag tatsächlich 18 Pferde notwendig?	Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, an den bisherigen Planungen festzuhalten.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 07.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>6. Zweifelsohne ist der bestehende Reiterhof eine touristische Attraktion. Doch damit sind auch negative Auswirkungen auf Mensch und Natur verbunden. Insbesondere der An- und Abfahrtsverkehr durch das reine Wohngebiet Brand sowohl von Süden her als auch von Osten stellen eine enorme Belastung der Anwohner dar. Auch ergibt sich dadurch ein hohes Gefährdungspotential - Speziell an der Kreuzung Brandweg/Simpert-Kramer-Straße. Es kann von Glück gesprochen werden, dass sich bisher dort kein folgenschwerer Unfall ereignet hat. Zusätzlich zu dem Individual-PKW-Verkehr kommen noch regelmäßig Fahrten mit LKW, welche Futtermittel zu dem Reiterhof transportieren sowie den im Container gesammelten Pferdemist abholen.</p> <p>7. Der Reitbetrieb findet ja nicht nur auf dem Gelände des Reiterhofes statt, sondern auch in dessen Umgebung. Dadurch kommt es zu weiteren Gefahrensituationen, da Pferde und alle anderen Verkehrsteilnehmer dieselbe Straße benutzen. Außerdem sind Wegeböschungen und Bankette durch den Pferdetritt bereits deutlich geschädigt.</p> <p>Ich bitte Sie die von mir genannten Gesichtspunkte bei der Entscheidung zu den o. g. Plänen zu berücksichtigen.</p>	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 08.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Aus folgenden Gründen stehen wir der geplanten Erweiterung der Pferderanch skeptisch gegenüber:	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.
1. Reines Wohngebiet	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2. Hohes Verkehrsaufkommen, wegen Bringen und Holen der Kinder, die meisten fahren durch Spielstraße Brand, vor allem natürlich, wenn viele Urlauber da sind.	
3. Lärm (oft laute Musik-Beschallung) und Gestank. Sogar während des kompletten Lockdowns im Frühjahr war dort reger Verkehr und Partystimmung ohne Abstandsregeln. Man hatte den Eindruck, dass viele überforderte Eltern dann dort ihre Kinder "abgestellt" haben.	
4. Pferdeäpfel auf Gehwegen und Straßenränder, sogar im Feriendorf Weissensee und am Strandbad Weissensee, des weiteren Richtung Pestfriedhof, also auf allen Wegen auf denen man spazieren gehen kann.	
5. Kinder gehen/reiten wiederholt ohne Begleitung Erwachsener mit/auf großen Pferden. Das sehen wir als sehr gefährlich an. Z.B. 5-jähriges Kind sitzt auf Pferd, 10 Jähriges Kind führt - haben wir selbst wiederholt gesehen. Oft sind es dann Gruppen von 6 Pferden oder mehr, die direkt am	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Bürger 2 (Stellungnahme vom 08.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Straßenrand reiten ohne Erwachsene oder nur einer. Mit Auto vorbeifahren aus unserer Sicht sehr bedenklich!</p> <p>6. Moorwiese am Mühlbach: Eine Wiese ist schon zerstört (total niedergedrampelt) - dort wachsen keine Blumen mehr. Entlang des Baches wurden Bäume und Sträucher gefällt, wo sicher viele Vögel gebrütet haben. Nach der Erweiterung wird sich das massiv vergrößern und wir glauben nicht, dass dies mit der geplanten Ausgleichsfläche zu kompensieren ist. Außerdem - wo sind dann die Weiden für so viele Pferde? Ist das dann noch artgerechte Haltung?</p> <p>7. Gerüchtemäßig hört man, dass ein verwandtschaftliches Verhältnis mit aktivem Kommunalpolitiker besteht. Falls dies der Fall ist, sollte das keinen Einfluss auf das Genehmigungsverfahren haben. Denn wie kann es sein, dass seinerzeit das Baugebiet Brand aufgrund des Moorbiotops extra verkleinert wurde, man sich aber jetzt darüber hinwegsetzt. Jetzt aber zur Gewissensberuhigung ein Blumenstreifen entlang des Gehweges angelegt wird.</p>	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 22.11.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Aufgrund des neuen Beschlusses des Stadtrates zum Thema Bebauungsplan "Brand-Mühlbach" möchten wir folgend eine Stellungnahme abgeben.</p> <p>Der letzte Eigentümer des Gebiets hatte eine kleine Holzhütte auf seinem Grundstück in dem er mehrmals übernachtete.</p> <p>Dies wurde ihm auf Dauer nicht gestattet, weshalb er die Holzhütte schnellstmöglich entfernen musste. Aufgrund dieser Sachlage entschied er sich zum Verkauf des Grundstücks, da es keine Möglichkeit gab, dort wohnen zu können.</p> <p>Nachdem er sich zum Verkauf entschlossen hatte, meldeten sich einige einheimische Interessenten.</p> <p>Diesen wurde von Seiten des Landratsamtes Ostallgäu (ein Bewerber hatte damals Kontakt zu Frau Hummel im Landratsamt) folgendes mitgeteilt:</p> <p>In dem zum Verkauf stehenden Gebiet darf man weder wohnen noch irgendwelche Bebauungen vornehmen. Es gibt keine Chance, dass an dieser Thematik etwas geändert werden kann!</p> <p>Aufgrund dieser Aussage haben viele Interessenten schweren Herzens ihr Interesse an diesem Grundstück verloren, da es nicht ihren Vorstellungen entsprach.</p> <p>Letztendlich pachtete die aktuelle Eigentümerin das Grundstück und</p>	<p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Da diese die verbindliche Bauleitplanung betreffen, wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 22.11.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>erwarb dieses dann zu einem späteren Zeitpunkt.</p> <p>Seit diesem Zeitpunkt entstanden systematisch und kontinuierlich immer mehr Bebauungen und Veränderungen, sogenannte Schwarzbauten.</p> <p>Auf Nachfrage bei der Stadt Füssen sowie im Landratsamt Ostallgäu, ob die Veränderungen auf diesem Grundstück alle korrekt durchgeführt wurden, wurde keine Auskunft erteilt.</p> <p>Es interessierte schlichtweg keinen, was auf dem Grundstück passiert.</p> <p>Auch die fehlenden Parkplätze, sowie das Beparken der öffentlichen Spielstraßen wurde des Öfteren beanstandet.</p> <p>Wir haben nach mündlicher Vereinbarung mit Herrn xxxxxx unser Brennholz auf einem Grundstück der Stadt Füssen gelagert.</p> <p>Am 26.08.2016 haben wir von Frau xxxxxx (Stadt Füssen) einen Brief erhalten (Unser Zeichen 22), der uns aufforderte das Brennholz bis zum 01.12.2016 von dieser Fläche zu entfernen und wieder den ursprünglichen Zustand herzustellen, da Holzablagerungen nicht Bestandteil des Pachtvertrages und Vertragsnaturschutzprogramms sind. Dieser Aufforderung sind wir nachgekommen, da wir keine schriftliche Vereinbarung zum Lagern des Brennholzes hatten.</p> <p>Seit dieser Zeit wird diese Fläche als Parkplatz des Reitstalls benutzt und ist inzwischen keine Humusfläche, sondern eine Kiesfläche. Da stellt sich die Frage, ob dies so Bestandteil des Pachtvertrages und Vertragsnaturschutzprogramms ist.</p>	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 3

(Stellungnahme vom 22.11.2020)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Die weiteren Einwände gegen den Bebauungsplan stellen wir Ihnen im Folgenden stichpunktartig vor:

- Baugenehmigung trotz Schwarzbauten im Außenbereich auf sensiblen schutzwürdigen Flächen (Kalkquellmoor und damit Teil des Biotops C (Enzian-Pfeifengraswiese, Kalkquell- und Kalkflachmoor)).

- Zitat Lars Consult Thema 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Brand-Mühlbach" Seite 9 Punkt 6 Begründung: " *Die im Änderungsbereich liegenden ehemalige Moorflächen, wurden nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes aufgrund der bereits durchgeführten Baumaßnahmen irreparabel zerstört und können auch durch einen Rückbau nicht wiederhergestellt werden.* "

Auf Grundlage dieses Zitats schließen wir, dass künftig jeder Bürger in ein Biotop bauen kann und es ihm im Anschluss genehmigt wird, da es mittlerweile sowie irreparabel ist.

Meinen Sie nicht, dass Ihnen in Zukunft viele solche Anträge vorliegen werden und die Einreicher auf Gleichberechtigung pochen?

- Pädagogisches Reiten ist sicherlich wichtig und hilfreich, da gibt es keine Zweifel. Allerdings wird dies immer in den Vordergrund gestellt und die "Massenabfertigung" der anderen Kinder wird kaum erwähnt. Das Verhältnis mit dem nach außen dargestellten und dem tatsächlichen Ablauf an der Pferderanch passt nicht überein.

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Bürger 3 (Stellungnahme vom 22.11.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>- Die geplanten Parkplätze bzw. Parkflächen stehen in keinem Verhältnis zu dem aufkommenden Verkehr.</p> <p>- Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und den nicht angepassten Geschwindigkeiten in einer Spielstraße kommt es vermehrt zu brenzligen Situationen mit spielenden Kindern und Kindern auf Rollern, Fahrrädern, etc...</p> <p>- Keinen Geländezugang. Pferde, Ponys, Auto, Fahrräder, Kinder, parkende Autos, Hinterlassenschaften auf den öffentlichen Zufahrtsstraßen. Bankett sehr ramponiert. Ausflüge mit Pferden ganztägig über die öffentlichen Straßen.</p> <p>Um sich ein Bild von der Sachlage machen zu können, können Sie sich auch auf der Homepage oder auf Facebook der Pferderanch informieren.</p>	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 10.01.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Ich wende mich auf diesem Weg an Sie und hoffe, dass Sie die Mail direkt erreicht.	Die Hinweise in der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.
In der vergangenen Zeit wird immer sehr negativ über die Pony- und Pferderanch Füssen-Weißensee berichtet.	Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Ich habe mich nun per Leserbrief an die Redaktionen der Allgäuer Zeitung, HALLO und des Kreisboten gewendet um auch einmal den positiven Aspekt in Erinnerung zu rufen.	
Auch Ihnen möchte ich diese persönliche Meinung nicht vorenthalten und denke im Sinne vieler Einwohner und Gäste zu sprechen.	
Den Brief finden Sie als Word-Datei in der Anlage.	
Anlage:	
<i>Glück für Klein und Groß – Ein Dank an die Pony- und Pferderanch Füssen-Weißensee</i>	
Immer wieder lese und höre ich von Gegnern und Kritikern der Pony- und Pferderanch Weißensee. Und das, obwohl alle dankbar sein müssten!	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Bürger 4 (Stellungnahme vom 10.01.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Vor allem unsere heranwachsende und somit wichtigste Generation hat mit der Ranch einen Ort an dem sie, abseits des Alltags und der Digitalisierung, Glück und Freiheit erleben dürfen.</p> <p>Freizeit, Therapie, Pädagogik oder Kür in Reit-Disziplinen. Hier wird uns geboten, was Kindergärten, Schulen oder unser Alltag nur schwer ganzheitlich bieten können.</p> <p>Neben dem sportlichen Aspekt wird überall auf der Welt die Beziehung zu Tieren genutzt um z.B. Vertrauen zu gewinnen, Hoffnung zu schöpfen und Talente zu fördern. Und wir finden das „um die Ecke“, gewährleistet durch entsprechende Rahmenbedingungen sowie kompetente Begleitung.</p> <p>Wir alle wissen, dass wir in einer vom Tourismus und der Landwirtschaft geprägten Region wohnen.</p> <p>Statt der Pony- und Pferderanch Weißensee also Vorwürfe zu machen und Knüppel in den Weg zu legen sollten wir Dankbar sein solch einen Anziehungspunkt in unserer Nähe zu haben. Wir sollten gemeinsam Lösungen und Konzepte unterstützen, die die Ranch noch attraktiver machen.</p> <p>In diesem Sinne ein riesen Dankeschön und ein großes Lob an xxxxxx und ihr Team. Fördert weiter unsere Kinder und erfreut, hoffentlich schon bald wieder, unsere Gäste!</p>	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 5 (Stellungnahme vom 16.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Als Reiterin –wenngleich zurzeit nicht aktiv – mit langjähriger Erfahrung in der Pferdehaltung weiß ich, wie viel Freude Pferde bringen können. Auch haben wir für unseren autistischen Sohn bereits in den 1990er Jahren heilpädagogisches Reiten als Therapieform genutzt. Ich stehe daher dem Reitsport und der Pferdehaltung generell positiv gegenüber. Dennoch habe ich Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Brand-Mühlbach“.</p> <p>Ich orientiere mich im Folgenden an den Angaben aus dem öffentlich ausliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“:</p> <p>1. Brandschutz: Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.</p> <p>Einzig mögliche Zufahrtsstraße ist der „Brandweg“. In welcher Höhe fallen für die zur Erfüllung der o.g. Richtlinie notwendigen Baumaßnahmen Kosten an und wer trägt diese Kosten? Welche Auswirkungen haben diese Baumaßnahmen?</p> <p>2. Im Geltungsbereich liegen ehemalige Moorflächen, die jedoch nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes aufgrund der bereits</p>	<p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.: Hierzu wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Zu 2.: Die Einschätzung der Moorflächen beruht laut der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes auf der Sichtung der hierfür vorhandenen Übersichtsbodenkarte des bayerischen Landesamtes für Umwelt, der Bodenschätzkarte sowie der historischen</p>

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 5 (Stellungnahme vom 16.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>durchgeführten Baumaßnahmen irreparabel zerstört wurden und durch einen Rückbau nicht wiederhergestellt werden können.</p> <p>Auf welcher Grundlage beruht diese Einschätzung? Wurden hierzu Gutachten von Bodenkundlern, Biologen und Ökologen eingeholt? Ist die Renaturierung tatsächlich nicht mehr möglich oder ist sie zwar möglich, aber damit verbundener Aufwand und Kosten werden gescheut?</p> <p>3. Die zukünftige Nutzung greift nicht weiter in den Naturhaushalt, insbesondere in das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet ((Z) B I 2.1), die Biotopflächen und die vorhandenen Gewässer, ein ((G) B I 2.3.2). Insofern werden die Vorgaben aus B I 2.3.2 nicht weiter beeinträchtigt.</p> <p>Als Diplom-Geologin mit fundierten Kenntnissen in Hydrogeologie frage ich mich, wie es sicher gewährleistet werden soll, dass die Auswirkungen jeglicher Eingriffe an der Grundstücksgrenze enden, denn abgesehen von den Auswirkungen auf das Grundwasser(s. nächsten Punkt), werden die für die zukünftige Nutzung erforderlichen Baumaßnahmen nicht nur zu Oberflächenversiegelung und Bodenverdichtung im unmittelbaren Nutzungsbereich, sondern auch im Bereich der Zufahrt und der Umgebung (Stichwort „Baustraße“) führen. Außerdem werden die Baumaßnahmen sich auch auf Flora und Fauna abseits der Grundstücksgrenze auswirken.</p>	<p>Moorkarte. Es wird von der Richtigkeit der Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes, der hierfür zuständigen Fachbehörde, ausgegangen.</p> <p>Zu 3. Und 4.: In Bezug auf Landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist von keinen direkten Auswirkungen auf Gewässer und die Biotope auszugehen. Im Gegenteil wird das Biotop durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet. Indirekte Auswirkungen können zwar nicht komplett ausgeschlossen werden, aber von einem erheblichen Eintrag ist nicht auszugehen, da das Plangebiet im Verhältnis zu dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet viel zu klein ist. Ein hydrogeologisches Fachgutachten, wie in der Stellungnahme gefordert, erscheint aus diesen Gründen nicht erforderlich.</p>

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 5 (Stellungnahme vom 16.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gleiches gilt für die zukünftige Nutzung, deren Auswirkungen ebenfalls nicht an der Grundstücksgrenze enden werden.</p>	
<p>4. Baugrund</p> <p>Die in diesem Abschnitt beschriebenen für die geplante Nutzung notwendigen Maßnahmen aufgrund der Bodenbeschaffung bestätigen meine im vorangegangenen Punkt aufgeführten Bedenken.</p> <p>Aus meiner Sicht reicht eine Begleitung der Maßnahmen durch einen hydrogeologischen Sachverständigen nicht aus, sondern es müssen hydrogeologische Gutachten eingeholt werden, bevor überhaupt über eine Entscheidung für oder gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans nachgedacht wird.</p>	
<p>5. Erschließung. Die Erschließung erfolgt über den „Brandweg“, der am Plangebiet als Sackgasse endet. Über diesen ist das Plangebiet an den überregionalen Verkehr der Staatsstraße und anschließend die Autobahn 7 angebunden.</p>	<p>Die in der Stellungnahme aufgeführten weiteren Punkte betreffen in erster Linie die verbindliche Bauleitplanung. Hierzu wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.</p>
<p>Der „Brandweg“ ist zurzeit als verkehrsberuhigte Zone/Spielstraße ausgewiesen. Bereits im Rahmen des jetzigen Betriebs der Ponyranch besteht eine erhebliche Steigerung der Verkehrsbelastung des Brandwegs durch An- und Abfahrten zur Ponyranch. Diese Belastung dürfte sich</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt, an den bisherigen Planungen festzuhalten.</p>

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 5 (Stellungnahme vom 16.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>durch die Erweiterung des Betriebes nochmals erhöhen, was wiederum zu einer weiteren deutlich erhöhten Belastung der Anwohner führt.</p> <p>Selbst wenn die vorgeschriebene Geschwindigkeitsbeschränkung auf Schrittgeschwindigkeit im „Brandweg“ von allen Verkehrsteilnehmern eingehalten würde – aktuell ist es so, dass die überwiegende Mehrzahl der die Ponyranch Anfahrenden deutlich zu schnell fährt – besteht alleine durch dieses gesteigerte Verkehrsaufkommen ein erhöhtes Risiko für in diesem Bereich spielende Kinder. Dieses Verkehrsaufkommen lässt sich schwer mit der Bezeichnung „Spielstraße“ in Einklang bringen.</p> <p>Betreten und Verlassen der Ponyranch ist ausschließlich über den „Brandweg“ möglich. Daher muss für Ausritte oder (geführte) Ponyspaziergänge immer der „Brandweg“ genutzt werden. Als Autofahrerin habe ich eine Betriebshaftung (die in der Regel selbst dann nicht unterbrochen ist, wenn das Fahrzeug mit abgestelltem Motor auf der Fahrbahn anhält) und gleichzeitig bin ich als Anwohnerin der Johann-Heel-Straße gezwungen, den „Brandweg“ zu nutzen, um zu meinem Haus zu kommen. Das bedeutet, dass ich jederzeit mit in die Haftung genommen werden kann, wenn eines der Pferde/Ponys aus welchem Grund auch immer genau in dem Moment scheut, steigt oder ausschlägt und es zu einem Schadensfall kommt, wenn ich mit meinem Auto den „Brandweg“ befahre bzw. selbst dann, wenn ich, um eine solche Reaktion des Pferdes zu verhindern, bei Sichtung der Pferde anhalte und den Motor abschalte. Dazu kommt noch,</p>	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Bürger 5 (Stellungnahme vom 16.12.2020)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>dass in vielen Fällen die Pferde/Ponys ausschließlich von Minderjährigen begleitet werden, die nicht zwingend in der Lage sind, eventuelle Gefahrensituationen zu erkennen und situationsangepasst zu reagieren.</p> <p>Last but not least gilt in der Rechtsprechung der Grundsatz „ex iniuria ius non oritur“. Warum sollte bei diesem Schwarzbau davon abgewichen werden?</p>	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Vorschläge der Verwaltung/des beteiligten Planungsbüros:

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Zwischenzeitlich konnten die für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und festgelegt werden.</p>	<p>Der Ausgleichsbedarf wird auf den, im Bebauungsplan-Entwurf vom 07.09.2021 festgesetzten Flächen A1 und A2 erbracht. Im Vorentwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bisher die Ausgleichsfläche A1 dargestellt. Da die Darstellung der Ausgleichsflächen jedoch aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan (A1: nahezu verdoppelt; A2: abgetrennt im Süden) unübersichtlich würde und im ursprünglichen Flächennutzungsplan bisher keine Darstellung von Ausgleichsflächen erfolgt ist, wird im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung auf die Darstellung der Ausgleichsflächen verzichtet. Die Flächen werden somit wie bisher als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Ausgleichsflächen im Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr darzustellen.</p>