

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N 8 - In der Bildsaul, vierte Änderung

Abwägung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit 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, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 11.01.2023.....	2
1.2.2 Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG, Füssen, mit Schreiben vom 16.12.2022 / Verweis Schreiben vom 25.02.2022.....	2
1.3 Stellungnahmen mit Einwendungen:.....	3
1.3.1 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 20.01.2022.....	3
1.3.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 20.01.2022.....	3
1.3.3 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 20.01.2022.....	5
1.3.4 SWF-Technik, Füssen, mit E-Mail vom 06.02.2023 (verspätet).....	5
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	6
2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.....	6
3. Satzungsbeschluss.....	6

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungnahmen in ihrem vollen Wortlaut.
Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 07.02.2023.

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 14.12.2022 und Termin zum 18.01.2023.

1.1 Stellungnahmen ohne Einwände

- Landratsamt OAL, Komm. Bauamt - Kreisstraßenverwaltung, mit Schreiben vom 20.12.2022
- Landratsamt OAL, untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 09.01.2023
- Landratsamt OAL, Komm. Abfallwirtschaft, mit Schreiben vom 19.12.2022
- Kreisheimatpfleger Bodendenkmal, mit Schreiben vom 18.01.2023
- Kreisheimatpfleger Baudenkmal, mit Schreiben vom 10.01.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf mit Schreiben vom 09.01.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren / Füssen mit Schreiben vom 14./15.12.2022
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 27.12.2022
- Regierung von Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 21.12.2022
- schwaben Netz GmbH, Augsburg, mit Schreiben vom 21.12.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Vorgang 2022775, mit Schreiben vom 15.12.2022

1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

1.2.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 11.01.2023

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "In der Bildsaul" 4. Änderung 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 Aus-hub, 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 Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG, Füssen, mit Schreiben vom 16.12.2022 / Ver- weis Schreiben vom 25.02.2022

Stellungnahme vom 25.02.2022:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes "In der Bildsaul" (Bebauungsplan N 8 der Stadt Füssen) ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV - und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV – Trafostation "In der Bildsaul", 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.“

Anmerkung des Planers: Die Informationen aus den vorgenannten Hinweisen sind in die Begründung aufgenommen worden.

1.3 Stellungnahmen mit Einwendungen:

1.3.1 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 20.01.2022

Stellungnahme:

aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen keine grundsätzlichen Einwände zu o. g. Vorhaben.

Anfallender Aushub ist aufgrund der Ortsrandlage des geplanten Bebauungsgebietes vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen. Im Textteil des BBPs wird auf die Thematik wild abfließendes Wasser hingewiesen, gewisse Maßnahmen werden dort genannt.

In diesem Fall soll eine Einrichtung mit besonders sensibler Nutzung entstehen, daher schlagen wir vor die Rohfußbodenoberkante deutlich über dem Gelände festzusetzen. Wir möchten an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass dies nicht im Widerspruch zur Barrierefreiheit steht. Die Barrierefreiheit kann mittels Rampen und punktueller Geländeanpassung erreicht werden.

[... Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr (Standard-Textbaustein gekürzt)]

Abwägung:

Die Maßzahlen für die Rohfußbodenoberkante wurden in Abstimmung mit der Hochbauplanung gesetzt, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und der Bebauungsplan und der VEP in gegenseitiger Deckung zu erstellen sind. Nach den fachgutachterlichen Betrachtungen ist die gewählte Höhe geeignet, die Anforderungen sowohl zum Wasserhaushalt einzuhalten, als auch in barrierefreier Weise eine Ausführung zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:

1.3.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 20.01.2022

Stellungnahme:

(sonstige Fachliche Informationen und Empfehlungen)

1. Zu § 4 Nr. 4. 2: Die Überschreitung der Grundfläche darf nicht zu einer Beeinträchtigung des nach § 30 BNatSchG geschützten Bereichs führen. Die gesetzlich geschützte Fläche - wie im BPlan als Biotopkartierung eingetragen - darf nicht beeinträchtigt werden. Das beinhaltet ausdrücklich auch eine mögliche Gartennutzung des Grundstücks. Dies muss im BPlan sowohl im Textteil der Satzung als auch in der Legende der Planzeichnung entsprechend verankert werden. Die Legende des Planteils ist noch dementsprechend zu ergänzen. Unter Punkt 7.2 ist zwar aufgeführt, dass eine Gartennutzung der Biotopfläche nicht zulässig ist. Der Klarstellung halber sollte unter Punkt 4.2 ergänzt werden, dass jegliche bauliche Anlagen im Biotopbereich nicht zulässig sind.

2. Zu § 7 Nr. 7.4: Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Frist für die Pflanzungen von einem Jahr nach Baubeginnsanzeige auf zwei Jahre erhöht. Dies ist nicht nachvollziehbar. Die Frist ist aus unserer Sicht wieder auf ein Jahr festzulegen.
3. Zu § 7 Nr. 7.5: Im nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopbereich sind Pflanzungen nach den Vorgaben unter diesem Punkt (Bepflanzungsauflagen) nicht zulässig.
4. § 7 Nr. 7.2. Die Pflege muss im BPlan festgesetzt werden. Die Fläche muss einmalig im Jahr im August bei geeigneten Wetterverhältnissen gemäht werden. Das Mahdgut ist nach der Trocknung von der Fläche zu entfernen. Dieser Hinweis aus der Stellungnahme vom 28.03.2022 wurde in die Satzung übernommen.
5. Ausnahme von § 30 BNatSchG i. V. mit Art. 23 BayNatSchG
Ein sehr kleiner Bereich des Biotops wird durch die Bebauung, ihre Grünflächen bzw. deren Auswirkungen in geringem Maß beeinträchtigt. Durch eine extensive Pflege einer größeren Fläche westlich am Galgenbichl wird diese Fläche aber gleichwertig ausgeglichen. Durch den Einbau einer Weißen oder Schwarzen Wanne wird außerdem der Eingriff in den Wasserhaushalt verringert und damit das gesetzlich geschützte Biotop vor einer Beeinträchtigung geschützt. Damit ist ein Ausgleich nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG aus unserer Sicht möglich.
6. Zu § 7 Nr. 7.7 Bei den Baumaßnahmen darf der Aushub nur außerhalb der gesetzlich geschützten Fläche gelagert werden. Dies ist unter dann genannten Punkt in die Satzung aufzunehmen.
7. Zu § 9 Nr. 9.3: Einfriedungen müssen unten einen Durchschlupf von 15 cm, z. B. für Kleintiere wie Igel bieten. Eine abschnittsweise Bodenfreiheit ist insbesondere auf Grund der direkten Nähe zu einem naturschutzfachlich hochwertigen Gebiet nicht ausreichend.
Der Punkt ist entsprechend abzuändern.
8. Zu Punkt 6.3 der Begründung: Der Satz „Gartennutzung soll auf den Flächen nicht stattfinden“ ist abzuändern in „Gartennutzung ist auf den Flächen nicht zulässig“.
9. Der Hinweis, dass Aufgrund der Nähe zum einem geschützten Landschaftsbestandteil und einer in der Biotopkartierung erfassten Fläche für die Bepflanzung nur einheimische Arten verwendet werden dürfen, ist berücksichtigt worden.

Abwägung:

1. Die Stadt ist ebenfalls der Ansicht, dass das Biotop nicht beeinträchtigt werden darf und hat daher die vorliegenden Festsetzungen getroffen. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen wird daher nicht für nötig erachtet. Gleichwohl soll klarstellend der korrekte Umgang mit dem Biotop unter 7.2, 4.2 und in der Begründung unter 6.3 noch breiter dargelegt werden.
2. Auf Grund der zu erwartenden Dauer des Bauvorhabens erscheint der Zeitraum von 2 Jahren nach Baubeginnsanzeige angebracht. Auch in anderen Bebauungsplänen der Stadt ist dies so geregelt.
3. Die Ausführung wird klarstellend in die Grünordnung übernommen.
4. Die Pflege ist dort wie dargelegt festgesetzt worden.
5. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.
6. Dies ist bereits unter § 7.2 erfolgt und in 6.3 der Begründung dargelegt.

7. § 9.3 Der Absatz wird klarstellend neu formuliert, wobei Rücksicht.
8. Die Stelle wird redaktionell korrigiert.
9. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

1.3.3 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 20.01.2022

Stellungnahme:

(sonstige Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Niederschlagswasser:

Die Daten und Empfehlungen aus dem Baugrundgutachten vom Juli 2022 sowie aus der „Betrachtung zur Niederschlagswasserentsorgung, zum Überflutungsschutz und zur Thematik wild abfließendes Wasser“ vom September 2022 sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.“

Abwägung:

Die referenzierten Unterlagen sind dem Vorhabenträger und dem Hochbauplaner bekannt und sie sind Bestandteil der Planungsdocumentation. Einsprüche zur Planung werden der Stellungnahme nicht entnommen.

Abstimmungsergebnis:

1.3.4 SWF-Technik, Füssen, mit E-Mail vom 06.02.2023 (verspätet)

Stellungnahme:

„Für die technische Erschließung N8 in der Bildsaul, des Grundstückes Flur Nummer 1363/4 sind folgende SWF Belange noch zu berücksichtigen.



An der Südseite des geplanten Gebäudes sind für alle Sparten ein geeigneter Technikkorridor zu installieren, der über einen Erschließungskorridor, siehe Zeichnung, dinglich

gesichert werden muss für die Einbringung, Betrieb und Unterhalt der technischen Ver-Entsorgungseinrichtungen.

Der Korridor ist nach DVGW-GW 125 Baum- und Strauchfrei zu halten.

Das Niederschlags- und Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück Flur Nr. 1363/4 nach den technischen Maßgaben einer ressourcenoptimierten Bewirtschaftung zu versickern. Eine Einleitung in das Entwässerungsnetz ist nach Möglichkeit zur Gänze zu vermeiden.

RW-Überläufe sind ggf. technisch mit geeigneten Rückhalte und Regulierungsmaßnahmen zu drosseln.

Ein etwaiger erhöhter Objekt- und Betreiber-bezogener Brandschutz, ist vor Baubeginn durch ein fachliches Brandschutzgutachten der SWF schriftlich anzuzeigen.

Für die verspätete Abgabe darf ich mich im Namen der SWF nochmals förmlich entschuldigen.“

Abwägung:

Die Stadt Füssen nimmt die verspätet eingegangene Stellungnahme zur Kenntnis. Der Hochbauplaner wird in Kenntnis gesetzt und für den betroffenen Bereich ein Korridor festgesetzt, in dem die Gehölzpflanzungen unter Vorbehalt durch die SWF gestellt werden. Im Übrigen ist die technische Erschließung bzw. die Hochbauplanung auf Eingabeebene betroffen. Ein Hinweis wird in die Begründung übernommen.

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 16.12.2022 bis 18.01.2023.

2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.

3. Satzungsbeschluss

Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschließt nach Kenntnisnahme und Abwägung der zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8 – In der Bildsaul, vierte Änderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.02.2023, als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Kaufbeuren, den 07.02.2023