

STADT FÜSSEN

BEBAUUNGSPLAN O 75 – WEIDACH NORDOST 2

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 zum Entwurf, Stand 14.05.2024

Beschlussvorschlag vom 15.10.2024 für Stadtratssitzung am: 22.10.2024

Stellungnahmen (jeweils wesentliche Auszüge)	Abwägung / Beschlussvorschlag
<p>2.) <u>AllgäuNetz GmbH & Co. KG:</u> <u>H. Köberle, Schr. v. 04.07.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb des Schutzstreifens der 110kV-Freileitung. Daher bestehen keine Anregungen oder Bedenken. 	<p>---</p>
<p>8.) <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> <u>H. Weis, Schr. v. 23.07.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Stellungnahme vom 15.03.2022 gilt mit folgender Änderung weiter: Inzwischen wurde eine Ausbauentscheidung auf FTTH (Glasfaser) herbeigeführt und die Planungen entsprechend vorangetrieben. 	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>17.) <u>Gemeinde Schwangau</u> <u>Geschäftsleiterin Fr. Gebler,</u> <u>Schr. v. 06.08.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Keine weiteren Bedenken und Anregungen 	<p>---</p>
<p>19.) <u>Kreisheimatpfleger - Bodendenkmalpflege</u> <u>H. Müller, Schr. v. 26.07.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Der vorgeschlagene Textbaustein wurde in die Planungsunterlagen übernommen. Somit keine weiteren Anmerkungen. 	<p>---</p>

<p><u>22.1) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Staatliches Bauamt / Bauleitplanung</u> <u>H. Pistel, Schr. v. 26.07.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezüglich der Festsetzung der maximal zulässigen Giebelbreiten wird auf die Entscheidung des BayVGH vom 08.02.2008 (2 N 04/2141) verwiesen. Danach ermächtigt die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO) nicht die Breitenentwicklung eines Baukörpers zu begrenzen. Auch im Rahmen des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ist eine Festsetzung der Gebäudebreite nach der o.g. Entscheidung des BayVGH nicht möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachdem die Gebäudebreite nicht auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO festgesetzt werden kann, wird auf eine Beschränkung der Gebäudebreite verzichtet. Damit bei dann auch breiter möglichen Gebäuden die Firsthöhe begrenzt wird, wird für die verschiedenen Haustypen eine maximale Firsthöhe festgesetzt (siehe auch Anlage 8.1 und 8.2 der Begründung).
<p><u>22.2) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Untere Wasserrechtsbehörde</u> <u>H. Lind, Schr. v. 23.07.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle Hinweise und Empfehlungen aus der Stellungnahme vom 30.03.2022 wurden berücksichtigt, bzw. in die aktuelle Fassung eingearbeitet. 	<p>---</p>
<p><u>22.4) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> <u>Fr. Strobl, Schr. v. 22.07.2024</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die gegenständliche Planung rückt die geplante Wohnbebauung an den im Norden angrenzenden Hotelbetrieb heran. Die Lärmemissionen sowohl der geplanten Parkflächen innerhalb des Plangebietes als auch die Lärmemissionen der bestehenden Hotel- und Restaurantterrasse sowie ggf. weitere Lärmquellen wirken auf die geplante Wohnbebauung ein. Aus fachlicher Sicht ist daher der <u>gesamte Hotelbetrieb</u> im Vorfeld im Sinne der TA Lärm zu bewerten. Das der Begründung beigelegte schalltechnische Gutachten der Fa. em plan vom 06.11.2022 (Projekt-Nr. 2022 1497) wertet die Lärmemissionen der Hotelterrasse lediglich als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm, was dahingehend unzureichend wäre. Nach eigener überschlägiger Berechnung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm selbst unter Berücksichtigung der Hotelterrasse (Summenpegel Hotel- und Restaurantterrasse sowie Parkflächen) eingehalten werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Wird zur Kenntnis genommen. Nachdem lt. Unterer Immissionsschutzbehörde nach einer überschlägigen Berechnung davon ausgegangen werden kann, dass selbst unter Berücksichtigung der Hotel- und Restaurantterrasse die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

23.) Regierung von Schwaben,
Fr. Dr. Grabmann, Schr. v. 26.07.2024

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs.1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen.

- Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

In unserer Stellungnahme vom 22.03.2022 haben wir bereits mitgeteilt, dass die Bayerische Staatsregierung zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet hat und dass die kommunale Bauleitplanung in diesem Rahmen ein wichtiges Handlungsfeld ist.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi eine Auslegungshilfe erstellt. Die aktuelle Fassung der Auslegungshilfe ist jene mit Stand 05.12.2023. Die uns übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen weiterhin nicht in allen Teilen Rechnung. Dies begründen wir wie folgt.

Die Stadt Füssen stellt in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Wohnraumbedarfsanalyse ab, führt in den Planungsunterlagen jedoch nicht aus, welcher konkrete Flächenbedarf sich daraus ergibt. Darüber hinaus können wir der Begründung entnehmen, dass die Stadt ein Baulückenkataster erstellt hat und eine Befragung der Grundstückseigentümer über deren Bereitschaft zur Veräußerung bzw. Bebauung dieser Potenzialflächen eingeleitet hat. Angaben zum Umfang dieser Flächenpotenziale sind in den Planungsunterlagen nicht enthalten. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass laut o.g. Auslegungshilfe (vgl. II.2.) im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen, unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwa Baulücken, Brachen und Konversionsflächen, im Bebauungsplan oder im Bereich städtebau-

- In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1.1 wird der sich aus der Wohnraumbedarfsanalyse ergebende Flächenbedarf ergänzt. Die Wohnraumbedarfsanalyse wird der Regierung von Schwaben zugeleitet.

Aus der Analyse der durchgeführten Befragung geht hervor, dass insgesamt 236 Eigentümer angeschrieben worden sind und davon rund 21% eine Rückmeldung gegeben haben. Insgesamt haben 2,12% der Befragten in Zukunft Bauabsichten für eigene Zwecke, weshalb diese Flächen nicht zur Verfügung stehen. Rund 5,1% der Befragten waren an einer Beratung zum Thema interessiert. An einem Verkauf ihres Grundstückes wären 1,69% (=4 Personen) interessiert und hiervon (=1 Person) alternativ an einem Tausch (0,85%). Mit den Kauf- und Tauschinteressenten wurde Kontakt aufgenommen. Zu Ergebnissen hat dies allerdings soweit ersichtlich nicht geführt.

licher Satzungen dargestellte noch nicht genutzte Flächen, Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen zu den bestehenden Flächenpotenzialen zählen, sofern die beabsichtigte Nutzung (hier: Wohnungsbau) dort möglich ist.

Da sich der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf ergibt, bitten wir die Stadt Füssen die Planungsunterlagen nochmals entsprechend zu ergänzen.

- Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:
Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:
Unter Bezugnahme auf die Studie zu den Innenentwicklungspotenzialen und die Aussagen in der Begründung zur mangelhaften Mobilisierung privater Baulücken, sollte die Begründung um die Ergebnisse der Studie sowie um Aussagen zur künftigen Baulandpolitik der Stadt Füssen, mit der eine private Flächenbevorratung künftig vermieden wird, ergänzt werden.
Wie bereits mitgeteilt, ist eine Studie zu den Innenentwicklungspotenzialen eine wertvolle Grundlage für die künftige Stadtentwicklung, insbesondere für die notwendige Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie für die notwendigen Nachweise der Landesplanung. Die Studie sollte neben Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale auch im Flächennutzungsplan dargestellte, aber noch nicht bebaute Bauflächen in die Betrachtung mit einbeziehen.
Im Hinblick auf den mehr als 30 Jahre alten Flächennutzungsplan (1987) sollte im Hinblick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches (§1 und § 1a BauGB) die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan umgehend begonnen werden.
- Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.
Es wird gebeten, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden (flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de)

Eines der Grundstücke ist zum erheblichen Teil als Biotop kartiert und nur zu einem minimalen Teil bebaubar. Ein zweites Grundstück liegt so weit im Außenbereich, dass der verbleibende Teil nicht selbständig bebaubar ist. Das dritte Grundstück liegt weitestgehend im Außenbereich und der Anteil im Innenbereich ist bereits durch eine Ergänzungssatzung als nicht bebaubarer Überschwemmungsbereich festgesetzt. Effektiv bebaubar sind nur zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 2.340 qm. Eines der beiden Grundstücke befindet sich in Wießensee, eines in Bad Faulenbach.

- Die vorgenannten Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.
Bei der Ausweisung dieses und künftiger Baugebiete wird eine private Flächenbevorratung vermieden, in dem für die Flächen, die seitens der Stadt Füssen veräußert werden, in den Kaufverträgen eine Bauverpflichtung aufgenommen wird. Soweit diese Verpflichtung nicht erfüllt wird, ist der Verkauf rückabzuwickeln.

Ein Teil der im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellten Flächen steht im privaten Eigentum, ohne dass eine aktuelle Bereitschaft zu einer Bebauung oder Veräußerung besteht. Als Flächenpotenzial hinsichtlich eines aktuellen Bedarfs können sie deshalb nicht berücksichtigt werden. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist vorgemerkt und wird voraussichtlich 2025 eingeleitet.

- Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

24.) Regionaler Planungsverband Allgäu,
Fr. Relke, Fr. Marquart, Schr. v. 26.07.2024

- Wir weisen darauf hin, dass am 1. Mai 2024 die Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) – Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 „Wasserwirtschaft“ – in Kraft getreten ist. Den Planunterlagen zufolge liegt das Plangebiet in einem Überschwemmungsgebiet HQ extrem. Deshalb bitten wir den (im Rahmen der o. g. Fortschreibung neu festgelegten) Grundsatz des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.1 zu berücksichtigen.

Gemäß B I 3.4.1 (G) sollen Risiken u. a. durch Hochwasser und Starkregenereignisse durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.

- Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Die Stadt Füssen hat die Planunterlagen teilweise entsprechend ergänzt. Sie bezieht sich in der Begründung auf die Wohnraumbedarfsanalyse, führt jedoch nicht aus, welcher Wohnbauflächenbedarf sich daraus ergibt.

Zudem hat die Stadt laut Begründung ein Baulückenkataster erstellt und eine Befragung der Grundstückseigentümer über deren Bereitschaft zur Veräußerung bzw. zur Bebauung dieser Potenzialflächen eingeleitet. Angaben zum Umfang dieser Flächenpotenziale sind in den Planungsunterlagen nicht enthalten.

- Das Baugebiet befindet sich in der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, d.h. es ist bei einem Extremhochwasser von 784,00 m ü.NN. betroffen (siehe Begründung Punkt 1.4.5) (HQ 100: 782,00 m ü.NN). Daher muss die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden FFB) für alle Gebäude mindestens 784,00 m ü.NN. betragen (siehe Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen). Unter Punkt 9 der Hinweise werden außerdem Empfehlungen gegeben, wie die Gebäude hochwasserangepasst gebaut werden sollten: z.B. wasserdichte Wannen und Bauteile, Sicherung der Keller gegen Auftrieb, Vermeidung von Kellerabgängen, hochwassersichere Bauweise von Tiefgaragen. Da sich das Gebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet, ist die Ausweisung als neues Baugebiet grundsätzlich möglich, es sind jedoch gemäß § 78b WHG (1) 1. insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Nach Abwägung auf Grundlage der Stellungnahme des WWA Kempten zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (siehe Anlage 3.1, S. 21 der Begründung) konnte festgestellt werden, dass das Risiko bei Beachtung der Hinweise in der Satzung vertretbar ist.

- Siehe Abwägung zu 23.)

<p>Wir bitten die Stadt Füssen daher, sich erneut mit den vorhandenen, noch unbebauten Bauflächen auseinanderzusetzen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.</p>	
---	--

Keine Stellungnahmen wurden von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

- 1.) Abwasserzweckverband Füssen
- 3.) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf
- 4.) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren
- 5.) Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- 6.) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 7.) Bayerische Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen
- 10.) Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co.KG
- 11.) Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG
- 12.) Feuerwehrkommandant Füssen Herr Roth
- 13.) Gemeinde Eisenberg
- 14.) Gemeinde Hopferau
- 15.) Gemeinde Pfronten
- 16.) Gemeinde Rieden
- 20.) Kreisheimatpfleger – Baudenkmalpflege, Planungs- und Bauwesen Herr Brenner
- 25.) Schwaben Netz GmbH
- 26.) Stadtwerke Füssen
- 28.) Wasserwirtschaftsamt Kempten

Memmingen, 15.10.2024 EB



DIPL. ING. ELKE BRUSCHA