

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 77 Vorderer Galgenbichl

Abwägung der zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Billigungsbeschluss

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 Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 18.01.2023.....	2
1.2.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 11.01.2023.....	2
1.2.3 Elektrizitätswerke Reutte, Füssen, mit Schreiben vom 16.12.2022.....	2
1.2.4 Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr. 2022776, mit Schreiben vom 15.12.2022.....	3
1.2.5 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 13.01.2023/2-4622-OAL 129-917/2023.....	3
1.3 Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.....	4
1.3.1 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 11.01.2023.....	4
1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:.....	5
1.4.1 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 06.02.2023.....	5
1.4.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 13.01.2023.....	8
1.4.3 Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionschutzbehörde, mit vom 17.01.2023	9
1.4.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 15.12.2022/F2/L2-4612-10-28.....	9
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	10
2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.....	10
3. Billigungsbeschluss.....	10

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut.  
Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses  
am 06.02.2024.

## **1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 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. Abfallwirtschaft SG32, mit Schreiben vom 19.12.2022
- Landratsamt OAL, Komm. Bauamt, mit Schreiben vom 22.12.2022
- Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 09.01.2023
- Füssen Tourismus u. Marketing, mit E-Mail vom 14.12.2022
- Gemeinde Eisenberg, mit Schreiben vom 21.12.2022
- Gemeinde Hopferau, mit Schreiben vom 20.12.2022
- Gemeinde Rieden a.F., mit Schreiben vom 17.01.2023
- Gemeinde Schwangau, mit Schreiben vom 09.01.2023
- Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Baudenkmal, mit Schreiben vom 10.01.2023
- Schwaben Netz GmbH, Augsburg, mit Schreiben vom 28.12.2022

### **1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen**

#### **1.2.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 18.01.2023**

##### **Stellungnahme:**

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Das Wasserhaushaltsgesetz WHG sowie die Anlagenverordnung AwSV stellen Anforderungen an Anlagen zur Lagerung von Festmist bei Pferdehaltung, an Paddocks und Stallkonstruktionen sowie zur Niederschlagswasserentsorgung.

Wir empfehlen deshalb, die Untere Wasserrechtsbehörde bereits in die Detailplanung einzubinden.“

#### **1.2.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 11.01.2023**

##### **Stellungnahme:**

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

##### **„Altlasten:**

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Wohnen im Park" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

##### **Schutzgut Boden:**

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

#### **1.2.3 Elektrizitätswerke Reutte, Füssen, mit Schreiben vom 16.12.2022**

##### **Stellungnahme:**

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes „Vorderer Galgenbichl“ ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV- und 1 kV- Leitun-

gen), sowie der 20 kV - Trafostationen "Bildhauer-Sturm-Straße" welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet.

Das o.g. Bebauungsplangebiet ist derzeit nur teilweise erschlossen. Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 kV - Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind.“

#### **1.2.4 Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr. 2022776, mit Schreiben vom 15.12.2022**

##### **Stellungnahme:**

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Die Erweiterungspläne des Ferienhofes Allgäu Max haben wir eingehend studiert und zur Kenntnis genommen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de) | Fax: +49 391 580213737 | Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.“

#### **1.2.5 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 13.01.2023/2-4622-OAL 129-917/2023**

##### **Stellungnahme:**

„aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zu o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände, wenn nachfolgende fachliche Hinweise und Vorgaben beachtet werden. Dem WWA Kempten sind keine Altstandorte/Altlasten bekannt. Der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Aushub ist aufgrund der innerörtlichen Lage der zu bebauenden Grundstücke vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen. Die Empfehlungen zur Regenwasserspeicherung werden ausdrücklich begrüßt.

##### **Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:**

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die **Vorsorge** gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
  - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
  - Das Erdgeschoss der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
  - Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

- Broschüre „**Wassersensible Siedlungsentwicklung**“  
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:  
[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuw\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuw_wasser_018.htm)  
„grüne & blaue Infrastruktur“
  - [Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer \(byak.de\)](#)
  - Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer  
[Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer \(bayern.de\)](#)
  - naturnahe Regenwasserbewirtschaftung  
[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)
- weitere Links:
- [Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung \(bayika.de\)](#)  
Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:  
*Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:*
    - *Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)*
    - *Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“*
  - [b4-1524-2-7\\_stmuw\\_stmi\\_gag\\_002\\_reinschrift\\_.pdf \(bayern.de\)](#)  
Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: *Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr*

**Anmerkung des Planers:** Die vorgenannten Stellungnahmen beinhalten Informationen, die redaktionell bzw. zur Klarstellung in die Planung eingefügt und dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht werden.

### **1.3 Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen**

#### **1.3.1 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 11.01.2023**

##### **Stellungnahme:**

(Ziele der Raumordnung)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde

5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen

„In Anbetracht der Tatsache, dass mit dem o.g. Bauleitplanverfahren vorgesehen ist, Sondergebiete nach § 11 BauNVO festzusetzen und laut Satzung nicht näher spezifizierte Flächen zur Direktvermarktung zulässig wären, ist es aus landesplanerischer Sicht erforderlich für die geplanten Verkaufsflächen sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen. Sollten Verkaufsflächen oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorgesehen sein, wäre zu prüfen, ob das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben zur Steuerung von Einzelhandelsgroßobjekten, insbesondere im Hinblick auf LEP-Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) und auf LEP-Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen), entspricht.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich das Planungsgebiet unseren Sachverhaltsermittlungen zufolge innerhalb des Bauschutzbereichs des Segelfluggeländes Füssen befindet.“

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

Das Sachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:

Die geplante Darstellung als Sondergebietsfläche greift weit in den Landschaftsraum hinaus, der hier entsprechend seiner Wertigkeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung, auch in Verknüpfung mit dem westlich gelegenen Biotop, dar-

gestellt ist. Diese Bedeutung sollte sich auch in der FNP - Darstellung durch Ergänzung der im Plangebiet vorgesehenen Grünstrukturen (siehe Bebauungsplanentwurf) wiederfinden, so dass die FNP - Darstellung auch den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (§ 1 Abs. 6 BauGB) Rechnung trägt.

Grundsätzlich ist erneut auf die Notwendigkeit, den FNP sowie den Landschaftsplan neu aufzustellen, hinzuweisen. Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Angesichts aktueller Herausforderungen wie Klimaschutz und Klimaanpassung und den Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung kann ein Flächennutzungsplan aus den 1980er Jahren den Anforderungen eines Mittelzentrums nicht mehr gerecht werden. Es wird daher dringend empfohlen, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie eines Landschaftsplans zügig anzugehen. Auf die Anforderung der ‚Digitalen Planung‘ (Xplan-Standard; [www.digitale.planung.bayern.de](http://www.digitale.planung.bayern.de)) wird verwiesen.“

#### **Abwägung:**

Die Art der baulichen Nutzung und der Nutzungskatalog wird auch hinsichtlich der vorgebrachten Belange überarbeitet. Verkaufsflächen, wie die geschilderten, sind explizit nicht vorgesehen. Dies wird klarer in der Bauleitplanung herausgestellt.

Der Bauschutzbereich des Segelfluggeländes ist zwar betroffen, jedoch gilt dieser nur nach Punkt 2.2 „außerhalb des Sicherheitsstreifens mit einer Höhenentwicklung von 45 m über Geländeoberkante (am jeweiligen Standort)“ (AZ: 315-78330-12-1/79, Bescheid 03.07.1980). Im Vorhabenbereich werden solche Höhen nicht erreicht, weshalb keine Genehmigung durch das Luftfahrtbundesamt erforderlich sein wird. Ein Hinweis auf den Bauschutzbereich wird in die Begründung eingefügt.

Die Überarbeitung der Darstellungen des gesamten Gemeindebereichs kann nicht Teil der vorhabenbezogenen Bauleitplanung sein. Die Stadt nimmt die Hinweise zur Kenntnis und wird sich abseits dieses Vorhabens mit dem zeitaufwendigeren Prozess der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschäftigen.

Abstimmungsergebnis:
----------------------

## **1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:**

### **1.4.1 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 06.02.2023**

#### **Stellungnahme:**

„Auf die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplan wird verwiesen. Sämtliche bauliche Anlagen sind im östlichen Bereich des Vorhabengrundstücks zu bündeln, um den Eingriff in den besonders schützenswerten Landschaftsraum und die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu minimieren sowie eine Zersiedelung und bandartige bauliche Entwicklung zu vermeiden.“

#### **1. Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich ist entsprechend zu reduzieren (siehe Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans). Die gestrichelte Schraffur ‚Schützenswerter Landschaftsteil‘, entlang des Hangfußes, untermauert die Bedeutung der geologischen Geländeformation. Neben den besonders geschützten Flächen (Biotope) zeichnet sich der Landschaftsraum vor allem durch diese ganz besondere Topographie mit Hügeln und Kuppen aus. Der nordöstlich des geplanten Geltungsbereichs liegende Stierbichel stellt mit seiner bewegten Topografie den östlichen Ausläufer des Galgenbichels dar. Dieser reicht im Osten der ehem. landw. Hofstelle, Fl.-Nr. 1386, nahezu bis zur Augsburger Straße und schließt im Nordwesten, über einen von Nordwesten nach Südosten laufenden kleinen

Einschnitt, an das zum Galgenbichel ansteigende Gelände an. Insoweit widerspricht die vorliegende Planung den wesentlichen Darstellungen des FNP's und entspricht damit nicht den Grundsätzen, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln ist, § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB. Der nach Nordwesten ansteigende Geländeverlauf gibt mit der westlich der ehem. landw. Hofstelle bestehenden topografischen Engstelle (nordöstlich Steilhangkante Stierbichel und südwestlich ansteigendes Gelände zum Galgenbichel) die Grenze für jegliche weiteren baulichen Entwicklungen vor.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Bei dem bestehenden Ferienhof handelt es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB. Deshalb ist die Bezeichnung des Sondergebietes „Landwirtschaft“ schon aus diesem Grund nichtzutreffend. Im Übrigen ist ein Sondergebiet „Landwirtschaft“ im Rahmen von § 11 BauNVO nicht möglich. Sondergebiet können dort ausgewiesen werden, wo sich die Art der Nutzung wesentlich von der Nutzung der Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 unterscheidet.

Dies ist hier nicht der Fall. Es wäre ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO auszuweisen, da hier sowohl Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Wohngebäude, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, kann auf die Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 bis 11 BauNVO verzichtet werden, stattdessen sollte die Art der Nutzung konkret festgesetzt werden.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche ist zu überarbeiten. Es findet eine Kombination zwischen der Festsetzung einer absoluten Grundfläche nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und einer auf einer relativen Zahl § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO basierenden Grundfläche statt. Eine solche Kombination ist nur möglich, wenn auch für die relative Zahl (Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten) die Ausgangsgröße (Bauland) exakt definiert ist und dargestellt wird, welche überbaute Fläche sich insgesamt maximal ergeben kann. Insbesondere die Begründung hierzu ist zu überarbeiten. Es sollten auch für Nebenanlagen jeweils eine GR festgesetzt werden.

Da Stellplätze auch überdacht werden dürfen, sind für die Stellplatzüberdachungen (Carports) Regelungen zur Wandhöhe aufzunehmen.

## **4. Überbaubare Flächen**

Auch im reduzierten Geltungsbereich sind Hangbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten. Auf die Bauräume für die Erweiterung des Kinderspielplatzes sowie die Übernachtungshütte ist deshalb zu verzichten.

## **5. Einfriedungen**

Es ist durch entsprechende Festsetzungen sicher zu stellen, dass Einfriedungen nur innerhalb der Bauräume bzw. für den unmittelbaren den Gebäuden zugeordneten Freibereich (z.B. Hausgartenflächen) zulässig sind. Eine komplette Einfriedung des Areals muss ausgeschlossen werden, da dies nicht mit dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds vereinbar ist.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich einen Hauptwanderweg vor, der offen zu halten ist. Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan ist der Hauptwanderweg im Bebauungsplanentwurf nicht enthalten und muss entsprechend berücksichtigt werden.

## **6. Umweltbericht**

Beim Umweltbericht ist darauf zu achten, dass dieser den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch entspricht.

Die vorliegende Planung widerspricht den wesentlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und entspricht damit nicht den Vorgaben des Entwicklungsgebots, § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Ferner ist die aktuelle Planung als städtebauliche Fehlentwicklung zu werten, da diese nicht aus dem FNP entwickelt wurde und der sensiblen Situation in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild nicht gerecht wird.“

#### **Abwägung:**

Der Geltungsbereich wird reduziert und in Absprache mit dem Vorhabenträger eine kompaktere Neuorganisation der Gebäude im Osten vorgesehen. Einhergehend damit entfällt der landwirtschaftliche Teil und die Zweckbestimmung wird auf die touristische Nutzung im Rahmen des Ferienhofs zugeschnitten. Entsprechend wird der Nutzungskatalog angepasst.

Zum Maß der Baulichen Nutzung werden konform mit § 12 BauGB nähere Bestimmungen getroffen, um die Gebäude des Vorhabens auch mit Hinblick auf das Schutzgut Boden konkreter umrissen.

Die Hütte liegt am unteren Ende des Hangbereichs – 5 m tiefer als der Stierbichl und 15 m tiefer als der Galgenbichl. Aus organisatorischen Gründen muss die Hütte einen Abstand zum Weg einhalten (Weg für die Pferde zum Reitplatz). Wegen der Geruchslage am Pferdestall ist ein kürzerer Abstand für das zurückhaltende Gebäude kaum für Gäste zumutbar.

Für Einfriedungen werden gesonderte Festsetzungen getroffen. Es sollen nur solche vorgenommen werden, die für die Sicherheit von Tieren und Menschen erforderlich sind.

Hauptwanderweg: Die Ausführungen können nicht nachvollzogen werden. Auch nach Recherche durch die Füssen Tourismus und Marketing lässt sich lediglich bestätigen, dass es sich um einen Privatweg (rote Pfeile) handelt. Es liegen keine Wanderwege oder Beschilderungen (blaue Markierungen) im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe dessen vor.

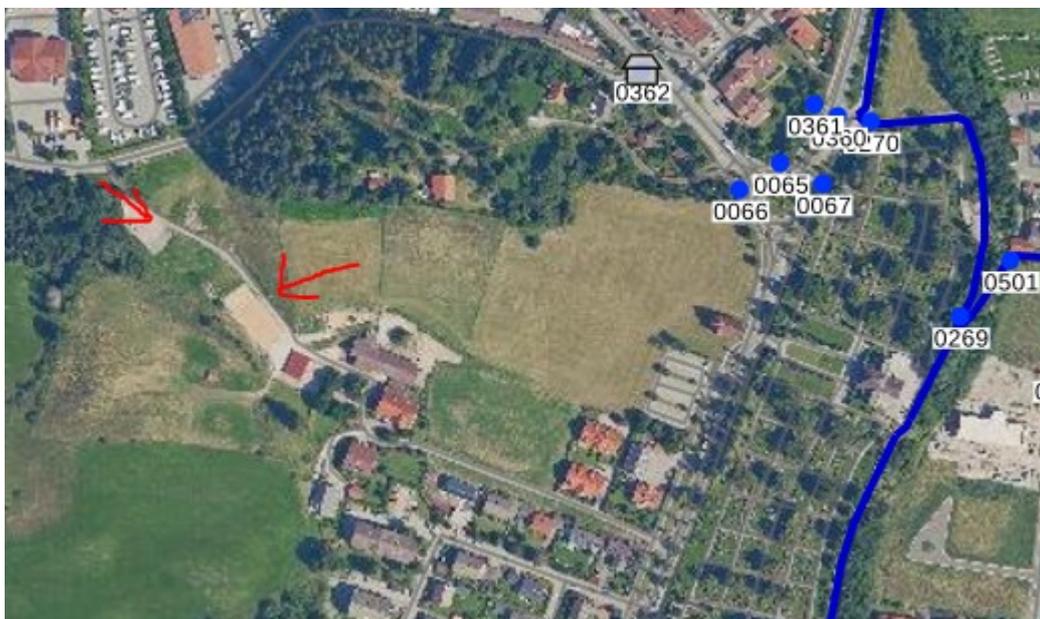


Schaubild 1: Ausschnitt aus der Auskunft der Tourismusverwaltung (Wege in Blau)

Zum Entwurf wird der erforderliche Umweltbericht entsprechend erstellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan heraus wird in Übereinstimmung mit § 8 Abs. 3 BauGB sichergestellt.

Abstimmungsergebnis:

## 1.4.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 13.01.2023

### Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Wie bereits in der Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans ausgeführt, widerspricht die Planung den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie den Vorgaben des Regionalplans (Stellungnahme vom 13.01.2023).

Dem Bebauungsplan kann deshalb in der vorliegenden Fassung nicht zugestimmt werden.

Vorstellbar wäre ein Umgriff des Bebauungsplans allenfalls bis zum nordwestlichen Ende der bereits bestehenden Bebauung in Form des Stallgebäudes. Die Ausweisung des SO 2 würde damit entfallen und der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich nur auf den Bereich des östlichen SO erstrecken.

Die in der jetzigen Planung von der übrigen Bebauung abgesetzte Maschinenhalle führt zu einer ungegliederten, bandartigen Siedlungsstruktur, die zu vermeiden ist. Die Maschinenhalle ist in den Bereich des östlichen SO zu verlegen und die Bebauung kompakter zusammenzuziehen. Damit würde dem Grundsatz des Schutzguts Fläche, mit der sparsam umzugehen ist, entsprochen.

Kritisch wird auch die räumlich abgesetzte Planung der Stellplätze im östlichen Bereich der Erschließung in unmittelbarem Anschluss an die bereits bestehende Bebauung gesehen.

In der Eingriffsbewertung fehlt das Schutzgut Fläche.

Punkt 6: Grünordnung

Bei den vorliegenden Planungen zur Grünordnung kann nicht von umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen gesprochen werden.

Das vorhandene Biotop unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Nach § 30 Abs. 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu Beeinträchtigungen oder der Zerstörung des Biotops führen können, verboten. Eine planerische Sicherung wäre demnach nicht notwendig, wird aber begrüßt.

Ein in den Vermeidungsmaßnahmen aufgeführter Pufferstreifen ist den Planungen nicht zu entnehmen.

Punkt 6.3.1 Bewertung des Eingriffs:

Zu Grunde gelegt wird die GRZ von  $\leq 35$ .

Auf Grund der bereits in der Planung ersichtlichen Überschreitung der GRZ durch die umfangreich zulässigen Nebenanlagen ist jedoch von einer höheren GRZ auszugehen. Die Einordnung hat deshalb in Feld A zu erfolgen.

Die Schutzgüter Arten und Lebensräume und Klima und Luft sind in Kategorie I (Mittelwert 0,45 bzw. unterer Wert 0,3), Boden und Wasser sind in Kategorie II (Unterer Wert 0,8), das Landschaftsbild ist in Kategorie III (1,5) einzustufen.

Insgesamt ist deshalb von einem Eingriffsfaktor von 0,77 auszugehen. Durch die Minimierungsmaßnahmen kann der Faktor auf 0,7 abgesenkt werden.

Der Flächenbilanz zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs kann nicht zugestimmt werden. Anzusetzen ist die Fläche des Bebauungsplans und grundsätzlich sind Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat zu behandeln, sondern in dem jeweils zutreffenden Baugebietstyp einzubeziehen.

Abgezogen werden kann lediglich der Bestand an **genehmigten** baulichen Anlagen.

Umweltbericht:

Im Umweltbericht fehlt die Betrachtung des Schutzguts Fläche.

Den Ausführungen hinsichtlich des Schutzguts Landschaft, Boden und Wasser wird nicht zugestimmt. Das Schutzgut Landschaft erfährt eine **erhebliche** Beeinträchtigung. Das Schutzgut Wasser wird durch die Gefahren durch Hangwasser und damit auch das Schutzgut Boden mindestens mit einer mittleren Erheblichkeit beeinträchtigt. Aus unserer Sicht ist die Planung an die oben aufgeführten Punkte anzupassen, damit eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann.“

**Abwägung:**

Die Planung wird unter Berücksichtigung der vorgebrachten Schilderungen überarbeitet und Eingriff und Ausgleich neu aufgestellt. Es ist auch Ziel, der Planung, die Betroffenheit der Schutzgüter geringer ausfallen zu lassen, als von der Behörde angegeben. Die Eingriffsermittlung erfolgt nach dem aktualisierten Leitfaden (2021). Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst, die Begründung ergänzt und der Umweltbericht fortgeschrieben.

Abstimmungsergebnis:

#### 1.4.3 Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, mit vom 17.01.2023

**Stellungnahme:**

(Einwendungen)

„Gemäß Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N 77 - Vorderer Galgenbichl ist es vorgesehen, die Flur - Nr. 1373 als Parkfläche für die Feriengäste zu nutzen. Die ausgewiesenen Pkw-Stellplätze befinden sich ca. 5 m von den bestehenden, nächstgelegenen Wohnbebauungen (Flur - Nr. 1368/15, 1368/16) entfernt. Aufgrund des geringen Abstandes des geplanten Parkplatzes zur umliegenden Nachbarschaft sind schädliche Umwelteinwirkungen zur Nachtzeit an den Immissionsorten, hervorgerufen durch kurzzeitige Pegelspitzen, die im Zusammenhang mit Parkvorgängen auftreten (z.B. Türen schlagen), zu erwarten.

Da es sich bei den Pkw-Stellplätzen für die Feriengäste nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, sind passive Lärmschutzmaßnahmen zur Konfliktlösung nicht zulässig.“

(Rechtsgrundlagen) § 50 BImSchG

(Möglichkeit der Überwindung)

„Die Nutzungszeit des Parkplatzes für die Feriengäste auf Flur-Nr. 1373 ist auf die Tagzeit (06:00 — 22:00 Uhr) zu beschränken.“

**Abwägung:**

Die Stadt folgt den Ausführungen. Die Parkplatznutzung wird auf die Tagzeiten beschränkt.

Abstimmungsergebnis:

#### 1.4.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 15.12.2022/F2/L2-4612-10-28

**Stellungnahme:**

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

**„Bereich Forsten:**

Aus forstfachlicher Sicht besteht weitestgehend das Einverständnis mit der Planung. Da der geplante Sicherheitsabstand zwischen der Maschinenhalle sowie dem Mistlager jedoch nach Kartenlage nur ca. 20 m zum westlich vorgelagerten Waldbestand im Grenz-

bereich der Grundstücke Fl. Nr. 1385, 1418 und 1419 beträgt, empfehlen wir, den Sicherheitsabstand in diesem Bereich zu erhöhen.

Auch wenn die angrenzende Bestockung stabil erscheint, kann es bei starken Stürmen vorkommen, dass Bäume oder Baumteile aus dem Wald in Richtung des geplanten Gebäudes fallen. Grundsätzlich sollten sich Gebäude immer in einem möglichst großen Abstand zu Wäldern befinden.

Sofern ein größerer Sicherheitsabstand wider Erwarten nicht möglich ist, sollte die Anordnung von Maschinenhalle und Mistlager geändert werden. So können ggf. entstehende Sachschäden unter Umständen reduziert werden.

Weitere Bedenken bestehen nicht.

#### **Bereich Landwirtschaft:**

Gemäß Vorentwurf, Punkt 6.3.3 beträgt der Ausgleich 1.865 m<sup>2</sup>. Die Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich sind noch nicht festgelegt und sollen mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden. Bei der Festlegung sind möglichst hochwertige, landwirtschaftliche Nutzfläche schonende Maßnahmen zu wählen.

Es ist zu prüfen, ob sich im Umgriff des noch nicht benannten Standorts für die Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Betriebe befinden. Ist dies der Fall, dürfen die Ausgleichsmaßnahmen nicht zu einer Einschränkung bei der Entwicklungsfähigkeit der Betriebe führen. Folglich wären in diesem Fall Maßnahmen festzulegen, die möglichst keine Stickstoffsensibilität aufweisen. Keine weiteren Einwände.“

#### **Abwägung:**

Der Abstand zum Waldbestand wird nach der Reduktion des Geltungsbereiches und der Erhöhung auf über 100 m unkritisch gesehen. Es ist insofern sichergestellt, dass durch den Wald keine Gefahr mehr für Mensch und Material besteht. Die bemängelten Gebäude sind aus der Planung entfallen. Der Ausgleich wird durch die Reduktion minimal ausfallen.

Abstimmungsergebnis:

## **2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 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. Billigungsbeschluss**

Der Hauptverwaltungs-, Finanz und Personalausschusses der Stadt Füssen nimmt die zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen abwägend zur Kenntnis und billigt nach eingehender Beratung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 77 Vorderer Galgenbichl bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung mit Umweltbericht sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen, zur Auslegung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu veranlassen. Zuvor sind die oben beschlossenen Ergänzungen bzw. Korrekturen in Planzeichnung und Begründung einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

Kaufbeuren, den 17.01.2024