

Aufstellung 47. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N 77 – vorderer Galgenbichl

Abwägung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Feststellungsbeschluss

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 27.03.2024.....	2
1.3 Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.....	3
1.3.1 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 28.03.2024/24-4621.1-95/18 u. -4622.8095-38/2.....	3
1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:.....	4
1.4.1 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 27.03.2024.....	4
1.4.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 04.04.2024.....	5
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	6
2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.....	6
3. Feststellungsbeschluss.....	6

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungennahmen in ihrem vollen Wortlaut.
Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, und Verkehrsausschusses am 07.05.2024.

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Diese erfolgte mit Schreiben vom 26.02.2024 und Termin zum 04.04.2024.

1.1 Stellungnahmen ohne Einwände

- Landratsamt OAL, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 02.04.2024
- Landratsamt OAL, Komm. Abfallwirtschaft SG32, mit Schreiben vom 04.03.2024
- Landratsamt OAL, Komm. Bauamt Kreisstraßenverwaltung, mit Schreiben vom 27.02.2024
- Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 28.02.2024
- Elektrizitätswerke Reutte GmbH + Co. KG, Füssen, Füssen, mit Schreiben vom 12.03.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 29.02.2024/ F2/L2-4611-10-10
- Füssen Tourismus und Marketing, mit E-Mail vom 27.02.2024
- Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 06.03.2024
- IHK Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 28.03.2024
- Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 04.04.2024
- Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit E-Mail vom 06.03.2024

1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

1.2.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 27.03.2024

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Vorderer Galgenbichl" 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.“

Anmerkung des Planers: Die vorgenannten Stellungnahmen beinhalten Informationen, die redaktionell bzw. zur Klarstellung in die Planung eingefügt werden.

1.3 Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

1.3.1 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 28.03.2024/24-4621.1-95/18 u. -4622.8095-38/2

Stellungnahme:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde

5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen

„Den uns vorliegenden Bauleitplanunterlagen zufolge beabsichtigt ein bestehender Ferienhof die vorhandene touristische Nutzung zu erweitern. Hierzu soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan N 77 „Vorderer Galgenbichl“ aufgestellt werden. Parallel ist vorgesehen mit der 47. Flächennutzungsplanänderung die verfahrensgegenständliche 0,6 ha umfassende Fläche als Sonderbaufläche „Ferienhof und Tierhaltung“ darzustellen. Diese soll laut den Planungsunterlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (0,74 ha) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof“, konkretisiert werden. Der Geltungsbereich wurde im Vergleich zum vorangegangenen Verfahrensschritt reduziert. Aus landesplanerischer Sicht weisen wir nochmals auf Folgendes hin:

In Anbetracht der Tatsache, dass mit dem o.g. Bauleitplanvorhaben vorgesehen ist, Sondergebiete nach § 11 BauNVO festzusetzen und laut Satzung weiterhin nicht näher spezifizierte Flächen zur Direktvermarktung zulässig wären, ist es aus landesplanerischer Sicht zwingend erforderlich für die geplanten Verkaufsflächen sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen. Sollten Verkaufsflächen oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche, 1200 m² Geschossfläche) vorgesehen sein, wäre zu prüfen, ob das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten, insbesondere im Hinblick auf LEP-Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) und auf LEP-Ziel 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen), entspricht.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in der Mitteilung der Abwägung, die wir mit E-Mail vom 14.03.24 erhalten haben, in der Abwägung zur Flächennutzungsplanänderung "hinsichtlich der Direktvermarktungsregelung und Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen" auf die Bebauungsplanebene verwiesen wird. In dem uns zugesandten Beschlussauszug zum Bebauungsplan war jedoch keine Abwägung der landesplanerischen Stellungnahme enthalten.

Das Landratsamt Ostallgäu erhält eine Kopie dieses Schreibens.“

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Das Sachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange der Landschaftspflege sowie des Orts- und Landschaftsbildes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die bisherige Planaussage ‚Fläche mit besonderer ökologischer orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung‘ sollte auch in der künftigen FNP-Darstellung berücksichtigt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans sind entsprechende Festsetzungen, beispielsweise zur Grünordnung, erforderlich.“

Abwägung:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Regierung befürchtet, dass an gegebener Stelle großflächiger Einzelhandel entstehen könnte. Dem wird entgegnet, dass dies nicht unter die Zweckbestimmung auf FNP-Ebene von „Ferienhof und Tierhaltung“ fällt. Wie vorab abgewogen „Hinsichtlich der Direktvermarktungsregelung und Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen wird auf die Bebauungsplanebene verwiesen.“ wird auf der Ebene

des vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt, dass der bestehende Betrieb lediglich Erweiterungen bzw. Ergänzungen zur bestehenden Nutzung vornehmen kann, die sich hinsichtlich des Einzelhandels bestenfalls auf einen kleinen und bescheidenen Verkauf von Speisen bzw. Produkten im Kontext des Ferienhofes beschränken wird. Auch die im VEP dargestellten bzw. beschriebenen Nutzungen liefern keine Grundlage für die geäußerten Befürchtungen. Es werden keine Vorhaben begründet, die großflächig Einzelhandel denkbar oder zulässig machen würde. Es sind daher keine Änderungen für die Planung veranlasst.

Landschaftsbild: Es wird in den Unterlagen erläutert, dass sich aus der Tallage ergibt, dass im gegenständlichen Bereich eben keine derlei besondere Bedeutung vorliegt, was auch in den Darstellungen des FNP entsprechend nicht weiter erfolgt. Bereits zur Aufstellung des FNPs in den 80ern bestand hier die Hofstelle mit Pferdestall in der Tallage und war nur bedingt landschaftsbildlich von Wert und Wirkung. Eine gesonderte Darstellung wurde nach damaliger Praxis für den kleinen Bereich nicht vorgenommen. Mit fortschreitender Digitalisierung wurde es jedoch üblich, auch im gegenständlichen Umfang (einzelne Flurnummern, 0,6 ha) Anpassungen vorzunehmen. Die gegenständliche Änderung enthält daher nur die Darstellung einer Sonderbaufläche. Von einem Einbezug des gesamten Talbereichs bis zum Moosangerweg ins SO wurde abgesehen. Die umgebend vorhandene Flächendarstellung zum wertvollen Landschaftsbild bleibt erhalten.

Abstimmungsergebnis:

1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:

1.4.1 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 27.03.2024

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„[...] **Flächennutzungsplan:**

Der Umfang der Flächennutzungsplanänderung wird auf die im Wesentlichen bereits für den Ferienhof genutzten Bereiche reduziert. Eine Auseinandersetzung mit der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan findet in der Begründung und im Umweltbericht nicht statt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wegeverbindung wird durch das geplante Sondergebiet unterbrochen. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung enthält hier keine Aussage. Im Umweltbericht wird unter Nr. 2.5 lediglich ausgeführt, dass die Durchgängigkeit wegen der Schranke am Moosangerweg nicht ohne Weiteres gegeben ist. Es ist darzustellen, welche Bedeutung die Wegeverbindung für die Bevölkerung hat bzw. entsprechend der Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes haben soll.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans könnte im Durchführungsvertrages die Sicherung der Wegeverbindung vor allem für Fußgänger geregelt werden. In der Begründung ist klarzustellen, dass es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von § 201 BauGB handelt.“

Abwägung:

In Begründung bzw. Umweltbericht wird ergänzt, dass die bisherige Wegedarstellung keiner bekannten oder unterstellten Verbindungsachse entspricht und dass touristische Wanderwege deutlich abseits der eingefriedeten Privatgrundstücke der gegenständlichen Bauleitplanung liegen. Die Wegedarstellungen von 1987 sind nicht mehr aktuell und wurden daher für den Änderungsbereich weggelassen. Eine Sicherung im Durchführungsvertrag erübrigt sich.

Die Tatsache, dass es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt ist bereits unter 5.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Die Referenz auf § 201 BauGB wird dort ergänzt. Klarstellend wird dies auch in der Begründung zum FNP unter Punkt 2. ausgeführt.

Abstimmungsergebnis:

1.4.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 04.04.2024

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Umweltbericht

➤ Ziff. 2.6 Landschaft:

Die Übernachtungshütte soll laut Plan nicht im Tal errichtet werden, sondern am oberen Hang neben dem vorhandenen Spielplatz. Hierdurch und da die Fläche am Ortsrand liegt, ist das Gebäude weit einsehbar (z.B. von Osten und Süden).

Unmittelbar südlich an den Siedlungsbereich grenzt der Landschaftsbestandteil Galgenbichl an. Dieser wurde aufgrund seiner Morphologie ausgewiesen. Deshalb besteht für das Schutzgut Landschaft eine hohe Beeinträchtigung.

Dies ist entsprechend abzuändern.

Durch die Hangbebauung fällt das Schutzgut Boden in die Kategorie mittlere Beeinträchtigung; ebenso wird bei Schutzgut Wasser das Hangwasser nicht berücksichtigt. Damit fällt es ebenso in die Einstufung mittlere Beeinträchtigung.

➤ Ziff. 4.2 Ausgleich bzw. Satzung Ziff. 7.5.:

Minimierungsmaßnahmen

- Die Einstufung der GRZ $< / 0,5$ stellt keine Minimierung dar. Ein niedriger Versiegelungsgrad liegt bei $< / 0,35$.
- Sickerfähige Befestigung sowie Begrünung auf Dachflächen muss konkretisiert werden (wo und wie) und quantifizierbar sein (Siehe Bauleitfaden). Eingriffe werden hierdurch nur teilweise vermieden.
- Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung ist gem. Art. 11a BayNatSchG gesetzlich vorgeschrieben und kann somit nicht als Vermeidung angesetzt werden.
- Die Tallage trifft nicht auf den gesamten Geltungsbereich zu und ist deshalb nicht relevant. Insgesamt kann keinesfalls ein Planungsfaktor von 10% angesetzt werden, sondern max. von 2-3%. Der Flächenberechnung zur Ausgleichsermittlung kann in dieser Form nicht zugestimmt werden. Die Anlage einer Hecke als Ausgleich ist im vorliegenden Plan nicht als Kompensationsfläche dargestellt. Fachlich sinnvoll ist eine Eingrünung insbesondere auf der Ostseite, teilweise auch auf der Westseite. Im Norden ist eine Einsehbarkeit aufgrund des Waldes nicht möglich. Deshalb ist die Hecke in dem vorgesehen Bereich nicht sinnvoll und kann nicht anerkannt werden. Die o.g. Punkte sind ausführlich zu überarbeiten.

Satzung [...]"

Abwägung:

Von den Ausführungen ist zur Flächennutzungsplanebene nur indirekt der Umweltbericht bezieht. Der Detaillierungsgrad erfasst jedoch die Planungsebene des Bebauungsplanes und die daraus sich ergebenden Formulierungen im Umweltbericht. Die vollständige Stellungnahme wird daher auf der Bebauungsplanebene behandelt.

Abstimmungsergebnis:

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Abwägung der zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB vorgetragenen Stellungnahmen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 05.03.2024 bis 04.04.2024.

2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.

3. Feststellungsbeschluss

Der Planungs-, Bau-, und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen stellt nach Kenntnisnahme und Abwägung der zur Veröffentlichung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 77 – vorderer Galgenbichl, bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.05.2024, fest.

Abstimmungsergebnis:

Kaufbeuren, den 12.04.2024