

Stadt Füssen  
Landkreis Ostallgäu

47. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
N 77 - Vorderer Galgenbichl

Vorabzug zum Feststellungsbeschluss  
in der Fassung vom 07.05.2024

Inhalt:

- Planzeichnung M 1 : 5.000 mit Verfahrensvermerken
- Begründung
- gemeinsamer Umweltbericht

|   |  |
|---|--|
| Städtebau/ Bauleitplanung:<br><b>abtplan</b> – architektur und stadtplanung<br>Inh. Thomas Haag, M. A. Architekt<br>Hirschzeller Straße 8<br>87600 Kaufbeuren | Telefon: 08341.99727.0<br>Fax: 08341.99727.20<br>E-Mail: info@abtplan.de |
| Grünordnung / Ausgleich<br>Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel,<br>Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe<br>Brunnener Straße 12<br>86511 Schmiechen            | Tel./Fax: 08206.1873<br>E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de                 |

## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsbereich von Füssen, südlich des Moosangerweges und ca. 170 m westlich der Augsburger Straße / B 16, zwischen den Erhebungen „Vorderer Galgenbichl“ und „Stierbichl“. Es umfasst Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1385 und 1386, Gemarkung Füssen.

### 2. Anlass und Zweck der Planung

Der vorhandene touristische Betrieb hat vor, die Nutzung an der ehemaligen Hofstelle zu verstärken. Damit tritt die gewerbliche bzw. touristische Nutzung stärker hervor. Bauplanungsrechtlich wird wegen dieses organischen Nutzungswechsels statt der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen (**Der Betrieb ist zum Aufstellungszeitpunkt kein landwirtschaftlicher Betrieb i.S.d. § 201 BauGB**) ein Sondergebiet ausgewiesen, das dem noch nahe an der Landwirtschaft orientierten, inzwischen jedoch als touristischer Ferienhof entwickelten, Betrieb gerecht wird. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 77 – Vorderer Galgenbichl wird daher der Flächennutzungsplan geändert.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Gemeindliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4 von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. In einigen Bereichen wurde dieser Flächennutzungsplan bereits mehrfach geändert. Der gegenständliche Bereich wird aktuell noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die eine besondere ökologische orts- und landschaftsgestalterische Bedeutung hat. **Die damals schon bestehende Hofstelle mit Stall hat keine gesonderte Flächendarstellung erfahren. Eine Durchwegung durch die Flächen ist ebenfalls Bestandteil der bisherigen Darstellungen.**



Abbildung 1: Ausschnitt der gegenständlichen Änderung

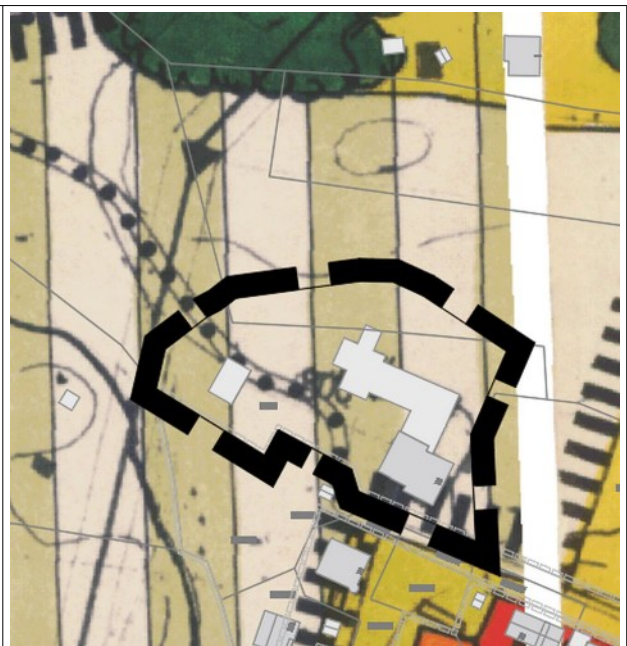


Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen FNP

### 3.2 Übergeordnete Planungsziele

#### 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP):

Der bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität abschließend beschlossen. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 in Kraft getreten. Die für die Planung wesentlichen und betroffenen Ziele werden nachfolgend aufgeführt.

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung

(Z): In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder [...]

## 5. Wirtschaft

5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

### 5.4 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(Z): In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festzulegen.

## 6. Energieversorgung

### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z): Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

### 3.2.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Der Regionalplan liegt in der in der Fassung der 3. Änderung gem. Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 26. März 2018 (RAB Schw. Nr. 5/2018) vor. Die Vorgaben des vorgenannten LEP können damit noch nicht auf der Ebene der Regionalplanung berücksichtigt sein. Die Teilfortschreibung zur Wasserwirtschaft (B I 3) und zur Windkraft (B IV 3.2) sind noch nicht abgeschlossen und nicht rechtskräftig. Direkte Auswirkungen der Fortschreibungen auf die gegenständliche Planung sind nicht zu erwarten.

- B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern
- B I 2.3.2.16 (G) Konzentration touristischer Erschließung auf bestehende / ökologisch belastbare Räume
- B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur
- B II 1.3 Abs. 3 (Z) Ausbau der Cluster im Bereich „Tourismus / Gesundheitswesen“
- B II 2.2.1 (Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B II 2.2.2 (Z) In den Tourismusgebieten Ostallgäu [...] soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
- B II 2.2.4 (Z) In den Tourismusgebieten Ostallgäu [...] sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B IV 3.1.2 (Z) Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Abs. 1 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegen gewirkt werden.
- B V 1.3 Abs. 2 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen
- B V 1.3 Abs. 4 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Das Mittelzentrum Füssen liegt (vormals auf der Entwicklungsachse Kempten-Vorarlberg-Tirol) zwischen den Unterzentren Pfronten und Schwangau. Der Planbereich grenzt östlich an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ an.

Das FFH-Gebiet „Kalktuffquellsümpfe und Niedermoore im Ostallgäu“ (ID: DE8430372.02), das Landschaftsschutzgebiet OAL 14 „Forggensee und benachbarte Seen“ (LSG-00446.01) (siehe auch Abbildung 3) und die Darstellungen des Alpenplans liegen abseits des Geltungsbereiches und werden nicht beeinflusst.

Da es sich im Wesentlichen um betriebliche Erweiterungen einer zu einem Tourismusbetrieb umgewandelten Landwirtschaft handelt wird die Planung regional- und landesplanerischen Zielen nicht entgegenstehen. Auf Orts- und Landschaftsbild ist auf den nachfolgenden Ebenen besonders zu achten.



Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 3 - Natur und Landschaft des RP 16

### 3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG.

### 4. Gebietsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Füssener Norden. Das Gelände ist hügelig mit Höhenrücken mit Erhebungen von 809 über 818 im direkten Umfeld des Plangebietes bis 850 m üNN am vorderen Galgenbichl. Die Bebauung konzentriert sich auf die unteren Hängeleiten und die Talbereiche. Füssen ist stark touristisch geprägt und die nahe B 16 ist eine wichtige Erschließungsachse für Touristen und die Einwohner der Stadt. **Die bisher dargestellte Wegeverbindung zum Moosangerweg entspricht nicht den heutigen Zusammenhängen und auch nicht den Tourismuswegen, die in den Karten von Füssen Tourismus und Marketing dargestellt bzw. an den Straßen ausgeschildert sind. Der nächste Wanderweg verläuft deutlich südwestlich über den Galgenbichl von der Feistlestraße zum Moosangerweg.**

Naturhaushaltliche Belange:

Füssen liegt im Naturraum 036-C (Füssener Becken mit Seen und Mooren). Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es in der Nähe Flächendarstellungen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt: überregional bedeutsamer „Feuchtkomplex am ‚Galgenbichl‘ nördlich Füssen“ (Biotopflächen-Nr. 8430-0039-002)

Bodenkunde: Braunerden, verbreitet Pseudogley-Braunerde

Geologie: Zwischen den kreidezeitlichen Hartgesteinen des Galgenbichls und des Stierbichls finden sich die in der Region verbreiteten Schmelzwasserschotter der Würmzeit.

### 5. Planungskonzeption

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Der Umgriff des Plangebietes ist aus der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung ersichtlich. Die Sonderbaufläche soll ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, konkretisiert für die Nutzung eines Ferienhofbetriebes auf Sonderbauflächen ermöglichen. Die maßvolle Erweiterung der Bestandslage kann nicht mehr unter der Privilegierung nach § 35 BauGB vorgenommen werden, da der Betreiber keine Vollerwerbslandwirtschaft besitzt und der bestehende Ferienhof zwar Anbindung an die Siedlungsfläche aufweist, aber formal dem Außenbereich zuzuordnen ist.

**Im Zuge der touristischen Beherbergungsnutzung mit Freizeitangebot, auch im Rahmen der im Betrieb eingestellten Tiere, wird nur einzelner Verkauf von Gütern und kein Einzelhandelsbetrieb vorgesehen. Die Flächendar-**

stellung erfolgt nun als Sonderbaufläche, die die stärker baulich geprägten Bereiche im Tal von den landschafts-ästhetisch wertvolleren Bereichen der Kuppen um Galgen- und Stierbichel absetzt.

## 5.2 Auswahl der Flächen und Alternativen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus einem konkreten Vorhaben mit planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfordern. Die unmittelbare Zuordnung zum Bestand bzw. die Änderungen an den Bestandsbauten sind für den Betrieb zwingend an dieser Stelle erforderlich. Damit ist die einzige Planungsalternative die Nicht-Durchführung der Planung und das Versagen des Vorhabens. Die Stadt möchte ihre wirtschaftliche Handlungsfähigkeit bewahren und befördert daher den Tourismus und die damit verbundenen Arbeitsplätze mit der gegenständlichen Planung. Durch die zurückhaltende planerische Konzeption wird der Grundgedanke der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich aufrecht erhalten und der formelle Rahmen für die angestrebte Entwicklung konform mit dem Planungswillen der Stadt ermöglicht.

## 5.3 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht ist auch Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 5.4 Segelflugplatz mit Bauschutzbereich

Das Gebiet liegt außerhalb des Sicherheitsstreifens des Segelflugplatzes. Höhenentwicklungen von über 45 m über Gelände benötigen hier eine Genehmigung durch das Luftfahrtbundesamt.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

### 5.5.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Das Niederschlagswasser ist zur Entlastung der Frischwasserversorgung möglichst als Brauchwasser zu nutzen und ansonsten nach den geltenden Regeln zu versickern.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden.

### 5.5.2 Bodenschutz / Altlasten

Altlasten:

Nach den 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.

### 5.5.3 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

## 6. Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan mit Änderungen der Stadt Füssen.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

---

Thomas Haag,  
Stadtplaner, Architekt

---

Maximilian Eichstetter,  
Erster Bürgermeister