

Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Wörther Straße

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 Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 27.03.2024.....	2
1.3 Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.....	2
1.3.1 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 28.03.2024	2
1.3.2 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 27.03.2024/24-4621.1-95/19 u. -4622.8095-46/1	3
1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:.....	3
1.4.1 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 04.04.2024/2-4622-OAL 129-8156/2024.....	4
1.4.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 04.04.2024.....	4
1.4.3 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht /Städtebau, mit Schreiben vom Datum.....	4
1.4.4 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 14.03.2024.....	5
1.4.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 13.03.2024/F2/L2-4611-10-11	5
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	6
2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.....	6
3. Billigungsbeschluss.....	6

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungnahmen in ihrem vollen Wortlaut.
Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, und Verkehrsausschusses am
__.__.2024.

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 26.02.2024 und Termin zum 04.04.2024.

1.1 Stellungnahmen ohne Einwände

- Landratsamt OAL, Komm. Bauamt-Kreisstraßenverwaltung, mit Schreiben vom 27.02.2024
- Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 28.02.2024
- Feuerwehr Füssen, mit E-Mail vom 26.02.2024
- Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 04.04.2024
- Schwaben Netz GmbH, Augsburg, mit Schreiben vom 25.03.2024

1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

1.2.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 27.03.2024

Stellungnahme:

„Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Wörther Straße" 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 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 28.03.2024

Stellungnahme:

„Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 14 „Moore der Lechvorberge“ (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 2.1 i. V. m. Karte 3 "Natur und Landschaft"). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Ob das geplante Bauleitplanvorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben, insbesondere Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 Abs. 2 – Anbindegebot, vereinbar ist, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.“

1.3.2 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 27.03.2024/24-4621.1-95/19 u. -4622.8095-46/1

Stellungnahme:

Landesentwicklungsprogramm Bayern

3.3 Abs. 2 (Z) neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausweisen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft", landschaftliche Vorbehaltsgebiete, hier: Nr. 14 "Moore der Lechvorberge" B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen

„Die Stadt Füssen beabsichtigt mit o.g. Bauleitplanvorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte im Bereich des Sportplatzes des SV Weißensee südlich von Wörth zu schaffen. Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich umfasst das bestehende Sportplatzgelände und soll südlich der bestehenden Sporthalle die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglichen. Den Planungsunterlagen zufolge soll der Planungsstandort deshalb im Flächennutzungsplan in "Gemeinbedarfsfläche. Sport / Sozial / Parkplatz" geändert und im Bebauungsplan "Wörther Straße" entsprechend konkretisiert werden ("Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "sportliche Zwecke" und "soziale Zwecke (Kindertagesstätte)").

Der Planungsstandort befindet sich in abgesetzter Lage an der Wörther Straße. Gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die Bebauung von Wörth stellt keine zur Anbindung geeignete Siedlungseinheit dar. Eine Anbindung des Planungsstandortes im Sinne des o.a. LEP-Zieles ist somit nicht gegeben. Die zulässigen Ausnahmetatbestände, die ein Abweichen vom Anbindegebot gegebenenfalls zulassen könnten, sind in LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) abschließend aufgezählt. Aus den derzeit vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass einer dieser Ausnahmetatbestände einschlägig sein könnte. Es wird ggf. Sache der Stadt Füssen sein, im weiteren Verfahren darzulegen, ob ein Ausnahmetatbestand vorliegen könnte.

Angesichts der fehlenden Anbindung des Planungsstandortes erübrigt sich derzeit der Hinweis auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 "Moore der Lechvorberge" (RP 16 B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft").

Das Landratsamt Ostallgäu erhält eine Kopie dieses Schreibens.“

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Umwandlung einer ehemaligen Sportfläche, die sich im Umfeld einer landwirtschaftlichen Fläche mit einer ökologisch besonders orts- und landschaftsgestalterischen Bedeutung befindet, in eine Gemeinbedarfsfläche, also eine Baufläche. Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung 'Gemeinbedarfsfläche' ist festzustellen, dass der Standort für eine weitere bauliche und städtebauliche Entwicklung nicht geeignet ist.“

Abwägung 1.3.1 und 1.3.2:

Abstimmungsergebnis:

1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:

1.4.1 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 04.04.2024/2-4622-OAL 129-8156/2024

Stellungnahme:

„nach fachlicher Einschätzung sind die geplanten Bauflächen bei Ausuferungen aus der Weißensee Ach nicht betroffen. Es ist davon auszugehen, dass die Straße und die Parkfläche dagegen bei Ausuferung der Weißensee Ach betroffen sind. Für die KiTa ist aufgrund von wild abfließendem Oberflächenwasser (von Norden kommend) eine überflutungssichere Bauweise zu empfehlen. Das Landratsamt Ostallgäu erhält einen digitalen Abdruck dieses Schreibens.“

Abwägung:

Abstimmungsergebnis:

1.4.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 04.04.2024

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Planung:

Bei dem mit T-Linie ausgewiesenen Bereich auf Fl. Nr. 316/1 Gmk. handelt es sich um eine nach § 30 Abs. 2 Ziff. 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Feuchtwiese (fast komplettes Flurstück!). Das Biotop kann fachlich nicht aufgewertet werden und scheidet daher als Ausgleichsfläche aus. Auf dem südlichen T-Linien-Bereich wächst ein Feldgehölz aus verschiedenen Sträuchern mit Weide, Erlen und Fichten. Diese dürfen gem. Art, 16 Abs. 1 Ziff. 1 BayNatSchG weder gerodet noch beeinträchtigt werden, was teilweise mit der Planung kollidiert. Dies ist abzuändern. Eine Aufwertung ist auch hier nicht möglich, deshalb als Ausgleich nicht geeignet. Die Richtlinie für eine effektive Durchgrünung von Parkplätzen ist die Pflanzung eines Laubbaums pro 5 Stellplätzen. Die Planung ist entsprechend anzupassen.“

Abwägung:

Abstimmungsergebnis:

1.4.3 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht /Städtebau, mit Schreiben vom Datum

Stellungnahme:

(Einwendungen) Siehe sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

„[...] Flächennutzungsplan:

Städtebauliche Stellungnahme.

Dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist keine Begründung und kein Umweltbericht beigefügt.

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist auf die Standortalternativen, insbesondere, die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen einzugehen.

Der vorgesehene Standort widerspricht dem Anbindegebot nach Nr. 3.3 LEP 2023, so dass hier der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht Rechnung getragen wird.“

Abwägung:

Abstimmungsergebnis:

1.4.4 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 14.03.2024

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Der Bereich ist als wassersensibel einzustufen. Auf Grund von möglichem hoch anstehendem Schichtenwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser sollte auf die Errichtung von Kellern verzichtet werden. Diese Vorgabe wurde in der Planung bereits berücksichtigt. Die Wörther Ach befindet sich nicht im überplanten Bereich.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist trotzdem nicht auszuschließen, dass die Gründungssohle unterhalb des Grundwasser/Schichtenwasserspiegels zu liegen kommt. Für die nötige Bauwasserhaltung sowie die Errichtung eines Gebäudes im Grundwasser ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.“

Abwägung:

Abstimmungsergebnis:

1.4.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 13.03.2024/F2/L2-4611-10-11

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Bereich Forsten:

Von dem geplanten Vorhaben ist indirekt Wald nach Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen.

Nordöstlich-östlich an das geplante Vorhaben grenzt mit nur wenigen Metern Abstand ein nadelholzdominierter Mischbestand mit zahlreich beigemischtetem Edellaubholz an. Der Wald kann auf den vorliegenden Standorten eine Höhe von ca. 30 m erreichen. Nach Art. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Anlagen und Gebäude so zu errichten, dass von ihnen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, ausgeht.

Die geplante Bebauung liegt innerhalb des Baumwurfbereichs (1 Baumlänge). Das Risiko von Sach- und Personenschäden kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich empfehlen wir bei Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen einen Mindestabstand von einer Baumlänge (hier ca. 30 m) zum angrenzenden Wald. Da der Wald in Hauptwindrichtung überwiegend nachgelagert liegt und der Standort leicht Richtung Osten geneigt ist, kann dieser Abstand aus unserer Sicht auf ca. 25 m ausnahmsweise reduziert werden. Das Gebäude dient der Kinderbetreuung und wird somit insbesondere auch bei Schlechtwetter genutzt. Wir weisen darauf hin, dass auch unabhängig von Sturm- bzw. Extremwetterereignissen jederzeit unvermittelt Äste oder Kronenteile herabfallen oder ganze Bäume umstürzen können. Wir empfehlen daher dringend in Abstimmung mit den betroffenen Waldeigentümern vorbeugende Maßnahmen zum Schutz der Personen (z.B. aktive Waldrandgestaltung, regelmäßige Verkehrssicherung,...) durchzuführen.

Darüber hinaus empfehlen wir den Abschluss eines privatrechtlichen Haftungsausschlusses zwischen den Bauherren und den Waldeigentümern, deren Wald innerhalb des Baumwurfbereichs liegt.

Wir bitten zudem zu prüfen, ob z.B. durch geänderte Anordnung des Gebäudes der Abstand zum Wald erhöht und das Risiko für Schäden reduziert werden kann.

Bereich Landwirtschaft:

Es werden keine Einwendungen erhoben.“

Abwägung:

Abstimmungsergebnis:

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung durch Veröffentlichung erfolgte im Zeitraum vom 05.03.2024 bis 04.04.2024.

2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.

3. Billigungsbeschluss

Der Planungs-, Bau-, und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen nimmt die zum frühzeitigen Verfahren vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen abwägend zur Kenntnis und billigt nach eingehender Beratung den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Wörther Straße, bestehend aus Planzeichnung und Begründung **mit Umweltbericht sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen**, zur Veröffentlichung. 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 12.04.2024