

Aufstellung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 5, 4. Änderung im Bereich Uferstraße

Abwägung der zum Veröffentlichungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss

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 Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen, mit Schreiben vom 28.01.2025.....	2
1.2.2 Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 07.02.2025.....	2
1.2.3 Kreisheimatpfleger, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 23.02.2025.....	2
1.2.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren und Füssen, mit Schreiben vom 22.01./ 10.02.2025.....	3
1.3 Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.....	4
1.3.1 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 31.01.2025	4
1.3.2 Regierung von Schwaben, Augsburg, Gz. 24-4622.8095-50/2, mit E-Mail vom 30.01.2025.....	4
1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:.....	4
1.4.1 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau, mit Schreiben vom 24.02.2025.....	4
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	7
2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.....	7
3. Satzungsbeschluss.....	7

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 11.03.2025

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 20.01.2025 und Termin zum 24.02.2025.

1.1 Stellungnahmen ohne Einwände

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 21.01.2025
- Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 27.01.2025
- IHK Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 12.02.2025
- Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Baudenkmäler, mit Schreiben vom 23.01.2025
- AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten, mit E-Mail vom 17.02.2025

1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

1.2.1 Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen, mit Schreiben vom 28.01.2025

Stellungnahme:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes „Hopfen am See Bereich Uferstraße“ (Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5 der Stadt Füssen) ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV -und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV - Trafostation „Uferstraße“, welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet.“

1.2.2 Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 07.02.2025

Stellungnahme:

„Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5 "Bereich Uferstraße" 4. Änderung" 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.“

Anmerkung des Planers: Die Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung

1.2.3 Kreisheimatpfleger, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 23.02.2025

Stellungnahme:

„Das geplante Vorhaben liegt weder in noch an einem derzeit bekannten Bodendenkmal. Der richtige Umgang mit unvermutet auftretenden Funden/Befunden ist in den Planungsunterlagen sehr gut beschrieben.

Somit habe ich grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

Hinweis:

Hopfen am See wurde urkundlich 1172 erstmals erwähnt, dürfte aber deutlich älter sein.

Im heutigen Südschwaben existieren nur wenige gesicherte Belege für den Aufenthalt von Menschen in der Alt- und Mittelsteinzeit. In der Gegend um den heutigen Hopfensee liegen gleich drei solche Flächen mit „Siedlungsspuren“. Somit gibt es in der Nähe des Plangebietes Hinweise auf den Aufenthalt von Menschen, die ca. 10.000 Jahre in die Vergangenheit reichen! Auch wenn das Plangebiet in einer Uferzone liegt, die nicht zwangsläufig zur Besiedlung einlädt (Schwankung der Höhe des Wasserspiegels), so gibt es dazu auch Ausnahmen (z.B. Unteruhldingen am Bodensee). Daher sollte bei Bodeneingriffen vorsichtig vorgegangen werden, zumal es sich um Geländeabschnitte handelt, die in historischer Zeit bisher vermutlich noch nicht bebaut wurden.

Anmerkung:

Schon in der Satzung der Stadt Füssen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 5 von 2006 steht unter:

„Bodendenkmalfunde

Im gesamten nördlichen Seeuferbereich des Hopfensees ist mit mesolithischen Funden zu rechnen. ...“

Anmerkung des Planers: Die Stellungnahme legt ausführlich dar, dass Bodenfunde unwahrscheinlich sind. Im Übrigen ist konform mit dem BayDSchG zu verfahren. Eine Änderung dieser kleinräumigen Planung ist nicht erforderlich.

1.2.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren und Füssen, mit Schreiben vom 22.01./ 10.02.2025

Stellungnahme:

„Bereich Forsten:

Wald i. S. d. § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist weder durch das Bauvorhaben noch die Kompensationsplanung betroffen. Es bestehen keine Einwände.

Bereich Landwirtschaft:

Wir bitten den Satzungstext 13.1, Landwirtschaftliche Emissionen mit juristischen Bezug zu versehen und wie folgt anzupassen:

„Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb, der Weidehaltung inkl. dem damit gegebenenfalls einhergehenden Schellengeläut, der Wirtschaftsdüngerausbringung und dem landwirtschaftlichen Verkehr im Allgemeinen gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Die Beeinträchtigungen können auch zu unüblichen Zeiten, wie frühmorgens oder spätabends, auftreten.“

Keine weitere Einwände.“

Anmerkung des Planers: Der Passus 13.1 wird wie gewünscht redaktionell ausgetauscht.

1.3 Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

1.3.1 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 31.01.2025

Stellungnahme:

„zu o.g. Bauleitplanvorhaben der Stadt Füssen weisen wir aus regionalplanerischer Sicht auf das Ziel B V 2.3 des Regionalplans der Region Allgäu hin, wonach darauf hingewirkt werden soll, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.“

1.3.2 Regierung von Schwaben, Augsburg, Gz. 24-4622.8095-50/2, mit E-Mail vom 30.01.2025

Stellungnahme:

„zu o.g. Bauleitplanvorhaben der Stadt Füssen weisen wir aus landesplanerischer Sicht rein vorsorglich darauf hin, dass gemäß Ziel B V 2.3 des Regionalplans der Region Allgäu darauf hingewirkt werden soll, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Darüber hinaus gibt das Sachgebiet Städtebau folgenden Hinweis: In der Präambel muss die jeweils gültige Fassung der gesetzlichen Grundlagen angegeben werden - die Angabe "in der jeweils gültigen Fassung" ist nicht ausreichend.“

Abwägung:

Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets (ein Bauplatz) wird nicht von einer signifikanten oder strukturell bedeutsamen Auswirkung auf die überregional gesteuerte Ebene bezüglich der Zweitwohnungsnutzungen ausgegangen. Die Stadt ist sich der Problemlage bewusst und wirkt im Allgemeinen bei Planungsprozessen auf eine konforme Planungs- und Bautätigkeit hin.

Abstimmungsergebnis:

1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:

1.4.1 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau, mit Schreiben vom 24.02.2025

Stellungnahme:

„Bei dem für die Neuüberplanung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Bereich Uferstraße vorgesehenen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 12, Gemarkung Hopfen am See handelt es sich um einen sehr wichtigen Freibereich, der eine Zäsur zwischen dem Bereich Hopfen am See und dem Bereich Alt Hopfen darstellt. Jegliche weitere Bebauung in diesem Bereich führt zu einer weiteren Schwächung der trennenden Grünstruktur und widerspricht damit den im FNP nachvollziehbar dargelegten städtebaulichen Zielen. Insbesondere unter Berücksichtigung der bereits in der Vergangenheit erfolgten Bebauungen im Nordwesten und Osten ist die geplante Entwicklung somit als weitere städtebauliche Fehlentwicklung zu bewerten.“

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Flächennutzungsplan

Die Bedeutsamkeit dieser Grünstruktur zeigt sich im geltenden Flächennutzungsplan, der hier neben der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ die wichtigen Sichtachsen beschreibt und damit die Freihaltung dieses Bereichs von einer Bebauung dokumentiert.

Nur so kann die letzte gliedernde Zäsur in der bandartigen Siedlungsstruktur von Hopfen gesichert und erhalten sowie dem Belang des Orts- und Landschaftsbilds baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, Rechnung getragen werden.

2. Bebauungsplan

In § 1 der textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung wird kurz darauf eingegangen, dass der Bereich bereits durch den Bebauungsplan Nr. 5 überplant ist. Im Bebauungsplan Nr. 5 wird für den gegenständlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und in Nr. 3.2. der textlichen Festsetzungen geregelt, dass der Bereich mit Ausnahme von kleinen landwirtschaftlichen Gebäuden von einer Bebauung freizuhalten ist.

Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem geltenden Bebauungsplan findet nicht statt.

3. Erforderlichkeit

Bei Schaffung von Baurecht für ein einzelnes Grundstück durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist im Rahmen der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) im Besonderen darzulegen, welche städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine Überplanung erfordern. Nur der Verweis auf den Siedlungswunsch z.B. zur Errichtung eines Einfamilienhauses durch den Grundstückseigentümer, ist nicht ausreichend.

B) Inhalt des Bebauungsplans

1. Freiflächengestaltung

Die Regelung zur Zulässigkeit von Stützmauern (Nr. 9.10 der textlichen Festsetzungen) ist zu ungenau. Aufgrund der exponierten Lage und der Topographie sind Geländeanpassungen nur unter Ausbildung natürlicher, ortsüblich begrünter, Böschungen (Neigung z.B. max. 1:3) ohne jegliche Stützwandkonstruktionen zulässig. Sollten dennoch Stützwandkonstruktionen notwendig sein, sind diese in Bezug auf Materialität (Ausschluss von Gabionen, Sichtbetonwänden, usw.) und der max. zulässigen Höhe (max. 0,5 m) nachvollziehbar und Ortsbildverträglich zu regeln. Ggf. ist innerhalb des Grundstücks abzutrepfen oder abzuböschern. Insbesondere zum Freibereich Richtung Norden sowie zur Uferstraße sind Stützwände oder Stützwandkonstruktionen auszuschließen.

Die Regelung unter Nr. 9.4 Satz 3 der textlichen Festsetzungen ist entsprechend anzupassen.

Auf die Eingrünung auf der Nordseite durch eine zweireihige Landschaftshecke ist im vorliegenden Fall zu verzichten. Bei dem noch verbleibenden Grünbereich handelt es sich um eine offene Wiesenfläche. Diese sollte nicht durch Heckenpflanzungen begrenzt werden. Anzustreben ist vielmehr ein möglichst fließender Übergang zur freien Landschaft. Zudem würden Hecken und Bäume als Ortsrandgründung die Sichtachsen noch weiter beeinträchtigen.

C) Verfahren

Ursprünglich wurde die Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen des sog. Beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB betrieben. Der Satzungsbeschluss wurde am 13.12.2023 bekannt gemacht. Am 18.07.2023 (also vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass § 13b BauGB aufgrund Verstoßes gegen Unionsrecht unanwendbar ist.

Mit Inkrafttreten des § 215a BauGB zum 01.01.2024 hat der Gesetzgeber eine Möglichkeit geschaffen Bebauungspläne, die im Rahmen des § 13b BauGB aufgestellt wurden bzw. das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, durch Nachholung einer sog. Vorprüfung im Einzelfall und eines ergänzenden Verfahrens ggf. geordnet zu Ende zu führen. Diese Möglichkeit war befristet bis 31.12.2024. Von dieser Möglichkeit wurde im vorliegenden Fall nicht Gebrauch gemacht. Damit entfällt auch die Möglichkeit den Flächennutzungsplan im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur berichtigen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

In der Begründung wird auf Seite 11 ausgeführt, dass der Bereich im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Hinzu kommt die Darstellung von entsprechenden Sichtachsen.

Die Begründung enthält keinerlei Ausführungen dazu, wie das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bei der Bedeutung der Darstellungen im Flächennutzungsplan (vgl. Buchstabe A Nr. 1) gewahrt sein soll.“

Abwägung:

Vorbemerkung: Die Stadt Füssen bereitet derzeit die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes vor und hat auch bereits die nötigen Mittel in den Haushalt eingestellt.

A) Planungsrecht

A.1. Flächennutzungsplan

Die Stadt kann die Argumentation nicht nachvollziehen. Die Planungsdocumentation geht in angemessener Weise auf das Landschaftsbild ein. Die bereits beeinträchtigte Situation mit zurückhaltender Bebauung ist gut zu rechtfertigen. Auch im Zuge der Betrachtungen zum Ausgleich wurden die landschaftsbildlichen Auswirkungen in Augenschein genommen und festgestellt, dass die Lage des Aussichtspunktes im fast 40 Jahre alten Flächennutzungsplan nicht akkurat ist, sondern weiter nördlich liegt. Eine Vermeidung bzw. Kompensation für das Landschaftsbild ist nicht erforderlich. Dem schloss sich die Stadt an. Im Übrigen wird dem entgegengehalten, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Unschärfe enthalten, die Parzellen, gerade in Randbereichen nicht scharf auftrennt.

A.2. Bebauungsplan

Der Stellungnehmende legt bereits dar, dass kleinere Landwirtschaftliche Gebäude bereits im Bebauungsplan Nr. 5 zulässig waren. Die Ausweitung der Zulässigkeit im Lichte der neuen Prägung durch die Umgebung und das vertretbare Schließen der Bebauung zur Uferstraße hin hält die Stadt für angemessen.

A.3. Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit ergab sich aus den Gesprächen von Stadt und Bauwilligem mit dem Landratsamt, das einen Lückenschluss nach § 34 BauGB an der Stelle aus bauordnungsrechtlichen Gründen (gegenläufige Regelungen im BBP Nr. 5) und unterstellter zu geringer Prägung durch die Umgebung verneint hat. Der bestehende Bebauungsplan musste nach der Beratungsleistung daher mit der 4. Änderung angepasst werden, um dem bayernweit offenkundigen, dringenden Wohnbauflächenbedarf entgegenzukommen. Das Anzweifeln der Erforderlichkeit durch die, die Erforderlichkeit aufzeigende Behörde wird mit Verwunderung aufgenommen.

B) Planinhalt

B.1. Freiflächengestaltung

Die Forderungen übersteigen bei Weitem die Angemessenheit für den gegebenen Bebauungsplanrahmen und laufen zudem den Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde entgegen. Es wird festgestellt, dass die Bewertung des Landschaftsbildes und der nötigen und sinnvollen Maßnahmen und Regelungen innerhalb der Behörde

nicht homogen ist. Wie bereits dargelegt sieht die Stadt durch die vorgenommenen Rahmensetzungen das (nicht so hochwertig eingestufte) Landschaftsbild als ausreichend berücksichtigt an und bleibt bei den Festsetzungen.

C) Verfahren

Die Ausführungen zur Verfahrensweise werden zur Kenntnis genommen. Diesen wird in der Sache gefolgt. In Bewusstsein der anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes und der städtebaulich integrierten Lage des Baufensters entscheidet sich die Stadt jedoch die Aufstellung des Bebauungsplanes (z.B. i.S.v. § 8 Abs. 2 bzw. 4 BauGB) nunmehr abzuschließen und gegebenenfalls weitere nötige Schritte (Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt nach § 10 Abs. 2 BauGB, Aufstellung einer FNP-Änderung im „Briefmarkenformat“ im Sinne von § 8 Abs. 3) separat umzusetzen.

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 21.01.2025 bis 24.02.2025.

2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.

3. Satzungsbeschluss

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Füssen beschließt nach Kenntnisnahme und Abwägung der zur Veröffentlichung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5, 4. Änderung im Bereich Uferstraße, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 11.03.2025, als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Kaufbeuren, den 05.03.2025