

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bauungsplan O 53 – Weidach Nordost in Füssen**

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Gebiet des Bauungsplanes O 53 – Weidach Nordost**

Der vorliegende Planungsbereich für das neue Baugebiet „O 53 – Weidach Nordost“ wurde von der Stadt Füssen im Hinblick auf die Erweiterung der benötigten Wohnbauflächen ausgewählt.

Die für die Realisierung der Planungsinhalte erforderliche Inanspruchnahme der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünlandfläche ist nach Abwägung aller Umweltbelange (bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter) hinnehmbar.

Die Rodung des Waldes und der vorhandenen Einzelbäume wurde in der Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Die Versiegelung des Bodens wird durch entsprechende Festsetzungen möglichst gering gehalten:

- Beschränkung der GRZ (WA1 0,40, WA2 und WA3 0,35)
- Reduzierung der asphaltierten Erschließungsstraßen auf eine funktional notwendige Breite
- Festsetzung vorrangig wasserdurchlässiger oder versickerungsfreundlicher, offenporiger Beläge für alle sonstigen Stellplätze
- straßenbegleitende Randflächen als Kiesbankett (wassergebundene Decke)

Damit werden innerhalb des Plangebietes eine insgesamt weitreichende Rückhaltung und auch eine Versickerung des Oberflächenwassers sowie eine Unterstützung der flächenhaften Grundwasserneubildung erreicht.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft stellt das Vorhaben wegen seiner Ortsrandlage aufgrund des insgesamt lockeren Gesamtcharakters der geplanten Bebauung (vgl. o. g. GRZ) im Wesentlichen keine Einschränkung der bestehenden Luftaustauschbahnen dar.

Die Durchgrünung des Plangebietes einschließlich der nördlichen Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen steigert zusätzlich den Erholungswert innerhalb des Baugebietes und wirkt sich als strukturbildendes Element positiv auf das Ortsbild aus.

Das Plangebiet erfüllt für die Erholung derzeit nur eine untergeordnete Funktion.

Bodendenkmäler sind nicht vorhanden bzw. nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange der mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Das Plangebiet erfüllt für die Erholung derzeit nur untergeordnete Funktionen. Bau- und / oder Bodendenkmäler sind nicht vorhanden bzw. nicht zu erwarten.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Am 20.06.2013 fand ein Scopingtermin im Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf mit den Behörden zur frühzeitigen Unterrichtung statt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange mittels einer öffentlichen Auslegung wurde in der Zeit vom 23.08.2013 bis 24.09.2013 durchgeführt.

### **Hinweise und Anregungen wurden wie folgt behandelt:**

#### **Träger öffentlicher Belange**

##### **Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG vom 10.09.2013.**

Hinweis in Bezug auf den Trafostandort wird weiter im Verfahren verfolgt.

##### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 23.09.2013**

Rodungsgenehmigung für die Rodung des Waldbestandes ist erforderlich, diese liegt mit Datum 14.10.2013 vor. Die geforderten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden eingearbeitet.

##### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 13.09.2013**

Es werden unter Hinweise der Satzung sowohl Art. 8 Abs. 1 DSchG (Regelt Umgang mit Bodendenkmälern beim Auffinden) und Art. 8 Abs. 2 DSchG (Regelt Umgang mit aufgefundenen Gegenständen und Fundort) aufgenommen.

##### **Landratsamt Ostallgäu – Untere Wasserrechtsbehörde – vom 4.09.2013**

Es wird in die Satzung aufgenommen, dass nur oberirdische Öltanks zulässig sind. Die Ausführungen in Bezug auf die Grundwassersituation werden durch Beauftragung eines hydrologischen Gutachtens berücksichtigt.

##### **Landratsamt Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft – vom 5.09.2013**

Die Einwände in Bezug auf die Abmessung der Verkehrsflächen, Wendekreis und Möglichkeit der Abfallbehälteraufstellung wurden berücksichtigt.

##### **Landratsamt Ostallgäu – Untere Bodenschutzbehörde – vom 29.08.2013**

Aufgrund der Vornutzung auf Fl. Nr. 1623 der Gemarkung Füssen (ehemalige Kläranlage der Stadt Füssen) besteht der Verdacht einer Bodenverunreinigung. Mittels eines Gutachtens konnte festgestellt werden, dass hier keine Altlasten vorhanden sind.

##### **Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.08.2013**

Es wurde an der unterirdischen Leitungsverlegung entgegen den Einwänden festgehalten, um ein modernes und zukunftsweisendes Gebiet zu erhalten.

**Landratsamt Ostallgäu – Untere Naturschutzbehörde – vom 24.09.2013**

Es werden die Ausführungen zur Eingriffsregelung berücksichtigt und übernommen.

**Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 16.09.2013**

Da das Geländeniveau auf mindestens 784,00 m üNN liegt bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Dies wurde auch durch das hydrologische Gutachten bestätigt. Um Beeinträchtigungen in den Kellerbereichen auszuschließen wurde unter Hinweis in die Satzung aufgenommen, die Keller als wasserdichte Wannen in allen Bauteilen auszuführen.

**Staatliches Bauamt Kempten - Bereich Straßenbau vom 24.09.2013**

Der Hinweis auf den Planungskorridor gemäß Raumordnungsverfahren vom 24.5.1984 der Regierung von Schwaben für eine mögliche Ortsumfahrung von Füssen wird bei den Planungen berücksichtigt. Es entfällt der nordöstliche Bauplatz größtenteils.

**Gemeindeverwaltung Rieden am Förgensee vom 18.09.2013**

Die Bedenken in Bezug auf die Ortsumfahrungen werden durch das Entfallen des nordöstlichen Bauplatzes berücksichtigt.

**Regionaler Planungsverband Allgäu 26.09.2013**

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) – B IV 1.2.2 Abs. 6 (G): Weiterführung der Ortsumfahrung Füssen (B310) ist die Ortsumfahrung Füssen (B 310) von der B 16 bis zur B 17 möglichst weiterzuführen. Die Bedenken in Bezug auf die Ortsumfahrungen werden durch das Entfallen des nordöstlichen Bauplatzes berücksichtigt.

**Regierung von Schwaben - Landesplanung – vom 25.09.2013**

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) – B IV 1.2.2 Abs. 6 (G): Weiterführung der Ortsumfahrung Füssen (B310) ist die Ortsumfahrung Füssen (B 310) von der B 16 bis zur B 17 möglichst weiterzuführen. Die Bedenken in Bezug auf die Ortsumfahrung an dieser Stelle werden durch das Entfallen des nordöstlichen Bauplatzes berücksichtigt.

**Gemeinde Hopferau vom 11.09.2013**

Die Bedenken in Bezug auf die Ortsumfahrung an dieser Stelle werden durch das Entfallen des nordöstlichen Bauplatzes berücksichtigt. Die Hinweise auf einen möglichen Lärmschutz entlang der Straße werden untersucht und sind aufgrund der potentiellen, unterirdischen Straßenführung nicht notwendig.

**Gemeinde Schwangau vom 11.09.2013**

Die Bedenken in Bezug auf die Ortsumfahrung an dieser Stelle werden durch das Entfallen des nordöstlichen Bauplatzes berücksichtigt. Der Hinweis, dass die Stadt Füssen aufgrund des Neuausweisungsverfahrens für das Wasserschutzgebiet der Stadt Füssen auf Schwangauer Flur keine gesicherte Wasserversorgung hat wird zur Kenntnis genommen.

**Öffentlichkeit**

**Bader Bruno vom 26.08.2013**

Dem Wunsch nach Bungalows in L-Form wurde aus städtebaulichen Gründen nicht nachgekommen.

**BSG – Allgäu vom 03.09.2013**

Die Anmerkungen zu den Höhenangaben, den Umgrenzungen der Stellplätze wurden in die Satzung übernommen. Die Anmerkungen zu den Zufahrten zu den Parkhöfen

in der Weidachstraße, zu internen Erschließungsflächen, Baufensteroptimierungen, Flächen für die Garagen, Hauseingangsüberdachungen und Schleppgauben wurden entsprechend berücksichtigt und in die Planung aufgenommen.

**Kasimir und Gertraud Schmutz vom 23.09.2013**

Es wird durch die Zunahme der Oberflächenwasser ein Rückstau aus dem Kanal befürchtet. Durch eine Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes konnten diese Bedenken widerlegt werden.

**Helmut Driendl vom 02.09.2013**

Die fehlende Höhenlage der Gebäude wurde in die Satzung aufgenommen. Eine Festsetzung der Höhenlage für das im Eigentum von Herrn Driendl befindliche Grundstück ist nicht möglich, da dies sich durch die Straßenplanung ergeben wird, da die Höhenlage auf die neue Straße bezogen wird. Die Einwändung in Bezug auf mögliche Grenzbebauungen, die über die geltenden Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung hinausgehen wurde nicht statt gegeben.

**Dr. Ulrich und Julia Kainzbauer vom 23.09.2013**

Den Bedenken gegen die Grundwasserproblematik wurde durch die Beauftragung des hydrologischen Gutachtens Rechnung getragen.

Die Möglichkeit eines kleinen Ladengeschäftes wäre möglich und kann in Eigeninitiative installiert werden. Der gewünschte Fuß- und Fahrradweg zwischen Altbebauung im Süden zur neuen Bebauung nach Norden ist aufgrund der Grundstückeigentumsverhältnisse nicht möglich.

**Kasimir und Gertraud Schmutz vom 19.09.2013**

Den Bedenken in Bezug auf Grundwasserstände und –ströme wurde durch das Erstellen des hydrologischen Gutachtens und der Überprüfung dieses Gutachtens durch das Wasserwirtschaftsamt Rechnung getragen.

**Sammelschreiben alle mit im wesentlich gleichen Inhalt – unterschiedliche Daten**

Die Fragen zum Flächennutzungsplan, zum Hochwasserschutz und dem Grundwasserrückstau, sowie dem Hochwasserschutz-Aktionsprogramm 2020 und der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie wurden abgearbeitet.

Den Bedenken in Bezug auf Grundwasserstände und –ströme wurde durch das Erstellen des hydrologischen Gutachtens und der Überprüfung dieses Gutachtens durch das Wasserwirtschaftsamt Rechnung getragen.

Der Stadtrat der Stadt Füssen behandelte am 21.01.2014 die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung und beschloss die Abwägungen wie vorgeschlagen. Der Stadtrat beschloss außerdem ein Plausibilitätsgutachten zum hydrogeologischen Gutachten in Auftrag zu geben.

Der Stadtrat der Stadt Füssen billigte am 29.04.2014 den Entwurf des Bauungsplans O 53 – Weidach Nordost in der Fassung vom 25.03.2014. Der Entwurf des Bauungsplans lag in der Zeit vom Montag, 19.05.2014 bis Freitag, 20.06.2014 öffentlich aus und konnte von jedermann eingesehen werden. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

### **Hinweise und Anregungen wurden wie folgt behandelt:**

#### **Träger öffentlicher Belange**

##### **Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG vom 28.05.2014**

Es wurde ein Trafostandort im Baugebiet WA-1 in die Planung aufgenommen.

##### **Landratsamt Ostallgäu – Untere Wasserrechtsbehörde – vom 20.05.2014**

Der Verweis, dass die Wasserversorgung der Stadt Füssen als nicht gesichert anzusehen ist, solange das Wasserschutzgebiet nicht ausgewiesen ist, wird zur Kenntnis genommen. Es wird der Hinweis in die Satzung aufgenommen, dass die Sohle einer möglichen Versickerungsanlage nicht im Grundwasser liegen darf, bzw. dass 1 m einzuhalten sind.

##### **Landratsamt Ostallgäu – Untere Bodenschutzbehörde – vom 21.05.2014**

Der Einwand in Bezug auf die Geringhaltung der Versiegelung des Bodens wird in die Satzung aufgenommen. Ebenso wird dort als Hinweis aufgenommen wie mit schadstoffbelastetem Boden zu verfahren ist.

##### **Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 16.05.2014**

Es wurde in die Satzung ein Hinweis in Bezug auf den Rückstau aufgenommen. Zudem sollen Kellerabgänge vermieden werden.

##### **Staatliches Bauamt Kempten - Bereich Straßenbau vom 20.05.2014**

Der Verweis auf die notwendige Umfahrungsstraße wird zur Kenntnis genommen. Die im Planbereich befindliche Trasse ist aufgrund der im vorigen Verfahrensschritt durchgeführten Änderung möglich.

#### **Öffentlichkeit**

##### **BSG – Allgäu vom 18.06.2014**

Die Anregungen wurden in die Satzung übernommen.

Der Bau, Umwelt- und Verkehrsausschuss behandelte am 08.07.2014 die Stellungnahmen aus der Beteiligung und beschloss die Abwägungen wie vorgeschlagen. Der Bau, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschloss den Bauungsplan als Satzung. Das Ergebnis der Abwägung teilte die Stadt Füssen mit Email vom 25.07.2014 mit.

Nächster Verfahrensschritt war aufgrund der Anpassung der Planung an die Erschließungsplanung der Entwurf des Bauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bauungsplans lag in der Zeit vom Montag, 18.08.2014 bis Montag, 01.09.2014 öffentlich aus. Gleichzeitig mit der Auslegung fand die Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB statt. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Das Landratsamt

Ostallgäu als berührte Behörde wurde mittels Schreiben vom 07.08.2014 mit Termin zum 01.09.2014 beteiligt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die behandelt werden müssen.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nahm am 09.09.2014 die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu zur Kenntnis und beschloss den Bebauungsplan O 53 – Weidach Nordost in der Fassung vom 05.08.2014 als Satzung.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan O 53 – Weidach Nordost in Kraft. Der Bebauungsplan liegt ab der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Füssen, Lechhalde 3, 87629 Füssen, während der allgemeinen Geschäftsstunden zu jedermanns Einsicht bereit. Er kann dort von jedermann eingesehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangt werden.

**3. Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.**

Aus städtebaulicher Sicht wurde die vorliegende Planung - nach Abwägung mit anderweitigen Möglichkeiten zur Erreichung des Planungsziels - insbesondere im Hinblick auf die Erschließung, Situierung der Höhenlage der Gebäude am Standort am Forggensee und der Bedarfsdeckung als die am besten geeignete Lösung gewählt.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf die Planungsanforderungen eine verhältnismäßig geringe durch das Vorhaben verursachte Eingriffsintensität in Natur und Landschaft zu erwarten bzw. infolge der Realisierung der vorliegenden Planung von einer weitestmöglichen Geringhaltung sowie Minimierung negativer Umweltauswirkungen auszugehen.

Dorothea Babel-Rampp und Cornelius Wintergerst 15.09.2014