

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

ZUR 43. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT FÜSSEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS O 75 – WEIDACH NORDOST 2

Der rechtswirksamen 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Füssen für den Bereich des Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 ist nach § 6a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Füssen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung O 75 – Weidach Nordost 2 die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Norden der Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von unterschiedlichen und zum Teil verdichteten Bauformen geschaffen werden.

Da die Flächen im Bereich des Baugebiets Weidach Nordost 2 im Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohnbauflächen ausgewiesen waren, wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2 auch der Flächennutzungsplan fortgeschrieben (§ 8 Abs. 3 BauGB) und im Parallelverfahren die 43. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Hierbei wurde die bisher als Grünfläche ausgewiesene Fläche mit Ausnahme des nördlichen und östlichen Bereichs als Wohnbaufläche festgesetzt.

2. BESTANDTEILE DER PLANUNG

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus der Planzeichnung und den Verfahrensvermerken in der Fassung vom 22.10.2024. Beigefügt ist die Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 22.10.2024.

3. ABLAUF DES VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluss	11.01.2022
Billigungsbeschluss Vorentwurf	11.01.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	01.03.2022 – 31.03.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	01.03.2022 – 31.03.2022
Billigungsbeschluss Entwurf	14.05.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	25.06.2024 – 26.07.2024
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	25.06.2024 – 26.07.2024
Feststellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans	22.10.2024

4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung zum Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2 wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Außerdem wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt und Maßnahmen entwickelt, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Die Inhalte dieses Fachgutachtens flossen in die Schutzgutbetrachtung und in die Bauleitplanung mit ein.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Satzung des Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 festgesetzt und im Umweltbericht beschrieben, der im Rahmen des Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 erstellt wurde.

5. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. Im Folgenden werden sowohl die Einwendungen zum Vorentwurf als auch zum Entwurf zusammenfassend betrachtet und deren Integration in die Bauleitplanung erläutert.

Abwasserzweckverband Füssen

Siehe Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Landwirtschaft

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Landwirtschaft mit der Planung landwirtschaftliche Flächen in bedeutendem Umfang verloren gehen und die Planung damit dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgehaltenen Grundsatz widerspricht, wonach land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden sollen.

Angesichts des sowohl durch eine Wohnraumbedarfsanalyse konkret festgestellten, aber auch anhand der Anfragen- und Vormerkliste tatsächlich nachgefragten Bedarfs an Wohnraum bei gleichzeitig fehlender Möglichkeit Innenentwicklungspotenziale kurzfristig zu aktivieren, ist eine Flächenneuinanspruchnahme jedoch notwendig. Außerdem bietet sich die Fläche für eine Wohnbebauung an, da sie sich zwischen einem vorhandenen Wohngebiet und einer Hotelanlage befindet und die Bebauung dadurch abgerundet wird.

Gemeinde Schwangau

Siehe Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2.

Kreisheimatpfleger - Bodendenkmalpflege

Siehe Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2.

Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau

Siehe Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2.

Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde

Siehe Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2.

Regierung von Schwaben

Siehe Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2.

Regionaler Planungsverband Allgäu

Siehe Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2.

Wasserwirtschaftsamt Kempten

Siehe Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2.

6. BEGRÜNDUNG DER WAHL NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Auswertung des Baulückenkatasters sowie eine Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass in der Stadt Füssen momentan keine unbebauten Grundstücke, Nachverdichtungsmöglichkeiten oder sonstigen Innenraumpotenziale vorhanden sind, die das Wohnungsdefizit bzgl. des quantitativen Umfangs und in zeitlicher Hinsicht beheben könnten.

Daher hat sich der Stadtrat der Stadt Füssen, nachdem Flurstücke im Norden der Stadt im Anschluss an das Baugebiet O 53 – Weidach Nordost nahe der Mündung des Lechs in den Forggensee erworben werden konnten, zur Aufstellung des Bebauungsplanes O 75 – Weidach Nordost 2 mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entschlossen.