

STADT FÜSSEN

BEBAUUNGSPLAN O 75 – WEIDACH NORDOST 2

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 zum Vorentwurf, Stand 11.01.2022

Beschluss bei Stadtratssitzung am:

28.03.2023

Stellungnahmen (jeweils wesentliche Auszüge)	Abwägung / Beschluss
<u>1.) Abwasserzweckverband Füssen</u> <u>H. Fichtl, Schr. v. 30./31.03.2022</u> • Es werden noch genauere Unterlagen benötigt wie das neue Baugebiet an den Abwasserkanal des Abwasserzweckverband Füssen angeschlossen werden soll. Nach dem neuen Generalentwässerungsplan ist für das neue Baugebiet mit 55 Gebäuden und 110 Wohneinheiten noch ausreichend Reserve vorhanden, um das Abwasser über die Pumpstation Ost im Weidach zur Kläranlage zu pumpen. Der Anschluss vom neuen Baugebiet sollte über den Stauraumkanal DN 2000 erfolgen (siehe Anlage 1). • Bei Starkregen und bei eingestautem Forggensee (Pegel Forggensee 1999 / 782,91 m ü. NN, 2005 782,54 m ü. NN) kann es sein, dass der Grundwasserspiegel soweit ansteigt, dass Wasser in die Keller (Lichtschächte) und die Tiefgaragen eindringen kann. • Es ist auch zu beachten, dass dann das Regenwasser nicht mehr richtig versickern kann. • Bei Abwasserleitungen ist darauf zu achten, dass sie groß genug dimensioniert und frostsicher verlegt werden.	• Lage und Art der Anschlüsse werden mit dem Abwasserzweckverband Füssen abgestimmt und in der Objektplanung ausgearbeitet. • Unter Hinweise Punkt 9 werden Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise gegeben, die verhindern sollen, dass Wasser in die Keller und die Tiefgaragen eindringt. Die Tiefgaragenzufahrten befinden sich auf einer Höhe von ca. 784,00 m. • Hinweis wird zur Kenntnis genommen. • Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Umsetzung erfolgt entsprechend durch Ingenieurbüro.

• Da es in Füssen im Winter Schnee gibt, sollte für das Baugebiet ausreichend Platz für das Schneeräumen vorhanden sein. • Notfallplan bei Netzausfall (z.B. Notstromaggregat in der Pumpstation) • Es sollten genügend Parkplätze vorhanden sein.	• Schnee kann in den seitlichen Multifunktionsstreifen gelagert werden (siehe Begründung Punkt 2.6.1). • Die Notwendigkeit eines Notfallplans ist nachvollziehbar. Jedoch ist dies nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens, sondern dies muss davon unabhängig geklärt werden. • Die lt. Stellplatzsatzung der Stadt Füssen notwendigen Stellplätze müssen gem. textliche Festsetzungen Punkt 10.1 auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen werden. Für die Reihen- und Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 ist die lt. Stellplatzsatzung notwendige Anzahl an Besucherstellplätzen entlang der Weidachstraße und der Wohnstraße nachgewiesen (siehe auch Begründung Punkt 2.6.3 und Anlage 2.15). Weitere Besucherstellplätze sind in den Multifunktionsstreifen möglich (siehe Hinweise Punkt 8).
--	--

<u>2.) AllgäuNetz GmbH & Co. KG:</u> <u>H. Köberle, Schr. v. 22.03.2022</u> • Nach Prüfung der Unterlagen sind die Sicherheitsabstände zur 110kV-Freileitung Pfronten – Füssen H2 Mast 79-80 eingehalten. • Keine Anregungen oder Bedenken. • Die grundlegenden Auflagen und Hinweise für Bauantrag / Bauvoranfrage im Bereich von Freileitungen (110 kV und 20 kV) des Merkblatts sind zu beachten.	• Hinweis wird zur Kenntnis genommen. --- • Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

4.) <u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren</u> <u>Bereich Forsten - Außenstelle Füssen:</u> <u>H. Titzler, Schr. v. 28.02.2022</u> <u>Bereich Landwirtschaft:</u> <u>Fr. Maurus, Schr. v. 29.03.2022</u> <u>Bereich Forsten:</u> - Forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht überplant. Die Bebauung soll sich darüber hinaus in einem ausreichenden Abstand zu den östlich liegenden Waldbeständen befinden. Damit sind forstliche Belange nicht berührt. Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung. <u>Bereich Landwirtschaft:</u> - Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass etwaige Ausgleichs-Maßnahmen unter dem Aspekt einer größtmöglichen Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzfläche geplant werden sollten. - Weitere Einwendungen werden nicht erhoben.	- Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Für die geplanten Ausgleichsflächen ist sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Baugebiets als auch auf der externen Ausgleichsfläche (Ökokonto der Stadt Füssen) die Extensivierung bestehender Dauergrünlandflächen vorgesehen. Die Flächen können somit in extensivierter Weise weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. ---
5.) <u>Bayerischer Bauernverband,</u> <u>Geschäftsstelle Kaufbeuren</u> <u>H. Kölbl, Schr. v. 23.03.2022</u> Keine Äußerung	---

<u>9.) Deutsche Telekom Technik GmbH</u> <u>H. Weis, Schr. v. 15.03.2022</u> • Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. • Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten. • Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. • Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist es notwendig, sich so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH Gersthofen in Verbindung zu setzen.	--- • Bei Planungsänderungen erfolgt eine erneute Beteiligung. • Hinweis wird zur Kenntnis genommen. • Die Deutsche Telekom Technik GmbH Gersthofen wurde rechtzeitig vor Erschließung des Baugebiets informiert.
<u>10.) Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG</u> <u>H. Petermann, Schr. v. 01.03.2022</u> • Für die Erschließung des Baugebietes wird die Errichtung einer 20 kV-Trafostation notwendig (Situierung derzeit noch nicht möglich) und die Verlegung neuer 20 kV- bzw. 1 kV-Erdkabel erforderlich. • Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich sichergestellt über das regionale Mittelspannungs-Verteilungsnetz (20 kV), das dafür aber erweitert werden muss. Für die erforderliche Trafostation in Compactbauweise wird ein Standort vorgeschlagen, der sowohl für die technischen Belange (u.a. Einschleifung diverser Kabel 20 kV / 1 kV, Trafowechsel, Zugang / Zufahrt) als auch für eine zukünftige Entwicklung und weitere Bebauung der benachbarten Gebiete vorteilhaft ist.	• Hinweis wird zur Kenntnis genommen und kann bei rechtzeitiger Situierung bei der Erschließungsplanung durch das für die Erschließung zuständige Ingenieurbüro berücksichtigt werden. • Als Standort für die Trafostation wurde zunächst die im Baurechtsplan als „Fläche für Versorgung mit Zweckbestimmung Elektrizität“ gekennzeichnete Fläche südwestlich des Spielplatzes vorgeschlagen. Nachdem dieser Standort aus Sicht der Elektrizitätswerke Reutte jedoch ungeeignet ist, soll eine Trafostation im nördlichen Grünstreifen an der Weidachstraße errichtet werden, eine zweite am Rand der östlichen Grünfläche südlich der Parzelle Nr. 16. Im Baurechtsplan wird an diesen Stellen eine „Fläche für Versorgung mit Zweckbestimmung Elektrizität“ ausgewiesen“.
<u>13.) Gemeinde Eisenberg</u> <u>1. BGM H. Kössel, Schr. v. 29.03.2022</u> • Keine Äußerung.	---

<u>14.) Gemeinde Hopferau</u> <u>Schr. v. 28.02.2022</u> Keine Äußerung.	---
<u>15.) Gemeinde Pfronten</u> <u>1. BGM H. Haf, Schr. v. 07.03.2022</u> Keine Äußerung.	---
<u>16.) Gemeinde Rieden am Forggensee</u> <u>1. BGM H. Haug, Schr. v. 29.03.2022</u> Keine Äußerung.	---
<u>17.) Gemeinde Schwangau</u> <u>Geschäftsleiterin Fr. Gerster,</u> <u>Schr. v. 11.03.2022</u> (lt. Beschlussbuchauszug Gemeinderat Schwangau vom 07.03.2022): Unter Punkt 1.4.7 der Begründung des Bebauungsplans geht die Stadt Füssen auf die Besitzverhältnisse des Lechuferwegs ein (Anlage 1.7). Auch in Punkt 2.6.2 der Begründung wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Unter Punkt 9.2 wird beschrieben, dass sich der Lechuferweg mit 1.344 m² in Besitz der Gemeinde Schwangau befindet. Diese Darstellungen sind unzutreffend. Die Gemeinde Schwangau ist nicht Eigentümerin der genannten Flächen. Die Flächen befinden sich zwar auf dem Gemeindegebiet Schwangau, Eigentümer ist jedoch der Freistaat Bayern. Auf die korrekten Eigentumsverhältnisse hat die Gemeindeverwaltung bereits im Vorfeld hingewiesen. Für die Realisierung der Planung kommt es damit maßgebend auf die Gestattung des Freistaats Bayern an. Eine Gemeindegebietsveränderung ist dafür nicht notwendig. Vielmehr handelt es sich um ein langwieriges, kompliziertes Verfahren mit erheblichen formalen Konsequenzen. Diese ist für die praktische Umsetzung der Planung nicht erforderlich.	Das sich auf dem Gemeindegebiet Schwangau und im Eigentum des Freistaats Bayern befindende Flurstück im Bereich des Lechuferwegs wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen und der Geltungsbereich auf die Gemarkungsgrenze zurückgesetzt. Das Nutzungsrecht wird mit dem Freistaat Bayern geklärt. Es wird vorgeschlagen, dass der Freistaat Bayern einen Gestattungsvertrag ausarbeitet, in den neben dem Lechuferweg auch der Aussichtspunkt und der Rückschnitt der lechseitigen Bepflanzung aufgenommen werden sollte. Im Gestaltungsplan sowie im Verkehrs- und Freiflächenplan werden der Lechuferweg sowie der Aussichtspunkt über den Lech weiterhin dargestellt, um das städtebauliche Entwicklungsziel zu visualisieren, auch wenn diese keine Rechtsverbindlichkeit haben.

19.) Kreisheimatpfleger - Bodendenkmalpflege
H. Müller, Schr. v. 31.03.2022

- Das Plangebiet liegt zwischen mehreren bereits bekannten Bodendenkmälern (siehe Anlage 2, die das Gebiet so darstellt, wie es vor ca. 200 Jahren aussah). Diese Bodendenkmäler zeigen, dass hier eine Bestreifung/ Besiedlung seit mehreren tausend Jahren nachgewiesen ist. Die „Via Claudia“ zieht keine 250 m westlich vorbei. Da es nicht ausgeschlossen werden kann, auf weitere Bodendenkmäler zu stoßen, könnte auch eine Beauftragung seitens der Ämterebene erfolgen, die Fläche archäologisch untersuchen zu lassen. In diesem Fall wird zu einer rechtzeitigen Untersuchung geraten, die möglichst vor dem Baubeginn erfolgen sollte, damit der Bauablauf nicht verzögert wird, falls weitere Bodendenkmäler unvermutet erscheinen, die archäologisch behandelt werden müssen.

- Vorschlag für Ergänzung der Hinweise zum (Boden)Denkmalschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Das Plangebiet befindet sich lt. Anlage 2 in einem ehemaligen Waldgebiet bzw. zwischen Wald und Lech. U.E. ist die Wahrscheinlichkeit eher gering, hier auf weitere Bodendenkmäler zu stoßen. Auch bei Arbeiten in den unmittelbar angrenzenden Baugebietsbereichen sind bisher offensichtlich keine Funde aufgetreten. Bei den bisherigen Bodenuntersuchungen im aktuellen Gebietsbereich sind ebenfalls keine Funde zutage getreten. Daher scheint es aus Kostengründen unangemessen, die Fläche vorab archäologisch untersuchen zu lassen. Es werden jedoch unter Hinweise Punkt 11 Anweisungen zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern ergänzt (siehe folgender Punkt).
- Hinweise Punkt 11 wird entsprechend ergänzt.

22.1) Landratsamt OstallgäuBauplanungsrecht / StädtebauH. Lax, Schr. v. 31.03.2022

- Der Bebauungsplanentwurf stellt eine flächenintensive Außenentwicklung „auf der grünen Wiese“ dar. Entsprechend fehlt der Nachweis der städtebaulichen Erfordernis, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die pauschale Aussage, dass Anfragen aus der Bevölkerung vorliegen, stellt keine ausreichende Begründung dar. Speziell vor dem Hintergrund, dass noch keine Untersuchungen und Nachweise über die vorrangige Innenentwicklung, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB, beigebracht wurden, wird der geplante Umfang der Neuausweisung von Bauland kritisch gesehen. Die Untersuchungen zu den Innenentwicklungspotentialen sind entsprechend zu ergänzen. Hierbei sind insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten z.B. durch ein entsprechendes Flächenmanagement zu betrachten. In Bezug auf das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird auf die Auslegungshilfe zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen hingewiesen. Die fehlenden Nachweise sind als Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB noch zu ergänzen.
- Es sind keine Flächen für z.B. fußläufig erreichbare Nahversorgungseinrichtungen, öffentliche Plätze für soziale Kontaktaufnahme der Bevölkerung (Quartiersplatz) u. dgl. ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der bereits im Umfeld lebenden Einwohner und dem zu erwartenden, erheblichen Zuwachs durch die neu ausgewiesenen Bauflächen sollte der Bedarf nochmals kritisch überprüft und gegebenenfalls in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

- Ergebnis der Wohnraumbedarfsanalyse 2020: Trotz der hohen Bautätigkeit wird das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren nicht ausreichen, um die Nachfrage vollständig zu befriedigen. Insgesamt fehlen bis 2025 weitere 387 Wohnungen in der Stadt. Ein Großteil davon entfällt auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (250). Aber auch in Mehrfamilienhäusern besteht ein hoher zusätzlicher Bedarf (136). Knapp die Hälfte davon entfällt auf Ersatzbedarfe für bestehende Wohnungen. Die andere Hälfte der Gesamtbedarfe ist auf demographisch bedingte Neubedarfe zurückzuführen.

Daneben wurde ein Baulückenkataster erstellt und eine Befragung der Grundstückseigentümer eingeleitet. Damit soll in Erfahrung gebracht werden, in welchem Umfang eine Bereitschaft besteht, leer stehende Grundstücke selbst zu bebauen oder an die Stadt Füssen zu veräußern oder über Nachverdichtungen Lösungen zu entwickeln. Die bisherigen Erkenntnisse bestätigen, dass auf diesen Wegen das Wohnungsdefizit weder hinsichtlich des quantitativen Umfangs noch in zeitlicher Hinsicht behoben werden kann.

- Nahversorgungseinrichtungen sind als der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig; sie werden im Baugebiet aber nicht als notwendig bzw. sinnvoll erachtet und sind deshalb nicht konkret eingeplant. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes N 10 wird der nordwestlich des Friedhofs vorhandene Edeka-Markt auf die andere Straßenseite versetzt und vergrößert, so dass ein Vollsortimenter im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden ist. Es sind mehrere Plätze vorgesehen: Ein Platz kann im Bereich der Einmündung von Fuß- und Radweg 4 bzw. Fußweg 3 im Rahmen der Freiflächenplanung gestaltet werden (z.B. mit Natur- oder Betonstein). Der Spielplatz dient ebenfalls als Treffpunkt. Außerdem ist auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 jeweils ein Platz für die jeweiligen Parzellen angedacht.

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Es sind keine Versorgungsflächen für die Bereitstellung von Energie ausgewiesen. Insbesondere aufgrund der laufenden Überlegungen, das neu zu entwickelnde Quartier weitgehend mit regenerativ erzeugtem Strom, Wärme und Kälte zu versorgen, sollten die dafür benötigten Einrichtungen und Flächen bereits frühzeitig mitberücksichtigt werden. Die Maßnahme könnte als Begründung dienen wie dem Klimawandel entgegengewirkt werden soll, § 1a Abs. 5 BauGB. | <ul style="list-style-type: none">• Bisher ist eine Grundwassernutzung angedacht, die von den Bauträgern der Parzellen Nr. 1 bis 3 realisiert werden soll. Es wurde eine Voruntersuchung für ein energetisches Quartierskonzept erstellt. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planung und des dringenden und nicht weiter aufschiebbarer Bedarfs nach Wohnraum hat sich der Stadtrat in der Sitzung am 26.07.2022 jedoch gegen einen Anschluss des Baugebiets an eine zentrale Kalt-Nahwärmeversorgung ausgesprochen. Im Bebauungsplan und in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen soll aber die Unterlassung von fossilen Energieträgern festgeschrieben werden (siehe Punkt 12 (neu) der textlichen Festsetzungen). |
|---|---|

22.2) Landratsamt OstallgäuUntere WasserrechtsbehördeH. Lind, Schr. v. 30.03.2022

- Grundsätzlich wird die Empfehlung, regenerative Energieformen, z.B. Grundwasserwärmepumpen zu nutzen, unterstützt. Voraussetzung für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Bayerisches Wassergesetz. Für die Niederbringung von Erkundungsbohrungen oder Bohrungen zur Errichtung eines Brunnens zur thermischen Nutzung des Grundwassers ist eine Bohranzeige nach Art. 30 BayWG durchzuführen.
- Durch Keller wird in den Untergrund eingegriffen. Inwieweit damit insbesondere bei Hochwasser eine Beeinträchtigung des Grundwasserstandes und damit mögliche Auswirkungen für die bestehenden Anwesen im Weidach verbunden sind, ist zu untersuchen und auf jeden Fall im Bebauungsplan abzuhandeln. Im Plangebiet liegen niedrige Grundwasserflurabstände vor. Es wird davon ausgegangen, dass Tiefgaragen und Keller ins Grundwasser einbinden. Damit sicher ausgeschlossen werden kann, dass sich die Baumaßnahmen nachteilig auf das Grundwasser (durch Aufstau, Umlenkung oder Absenkung) und auf die Rechte Dritter (Grundwasserwärmepumpen im näheren Umfeld) auswirken, ist eine hydrogeologische Beurteilung der Grundwassersituation zwingend erforderlich. Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

- Unter Hinweise Punkt 10 wird ergänzt: „Voraussetzung für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Bayerisches Wassergesetz. Für die Niederbringung von Erkundungsbohrungen oder Bohrungen zur Errichtung eines Brunnens zur thermischen Nutzung des Grundwassers ist eine Bohranzeige nach Art. 30 BayWG durchzuführen.“

Im Hydrogeologischen Gutachten vom 12.07.2022 wurde festgestellt, dass eine Unterströmung der Gebäude möglich ist. Beim Baugebiet O 53 – Weidach Nordost wurde ein Aufstau im ungünstigsten Punkt (Mitte Gebäude) von nur 6,3 mm berechnet, der nur unmittelbar am Gebäude gilt und sich nach wenigen Metern abbaut (siehe Begründung Anlage 11.1 Punkt 4.5). Eine Beeinträchtigung der Nachbargebäude kann bei diesem geringen Aufstaubetrag ausgeschlossen werden. Gem. den im Rahmen der Hydrogeologischen Untersuchung ermittelten Grundwasserständen binden Tiefgaragen und Keller nicht bzw. nur minimal ins Grundwasser ein (siehe Begründung Anlage 8.2). Siehe auch Abwägung zu 28.)

Unter Hinweise Punkt 9 wird ergänzt: „Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.“

- Weil bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein werden, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

- Unter Hinweise Punkt 9 wird empfohlen, den Keller nur mit einer Raumhöhe von 2,20 m auszubilden, um möglichst auf eine Bauwasserhaltung verzichten zu können. Außerdem wird unter Hinweise Punkt 9 ergänzt: „Falls bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein sollten, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“

22.3) Landratsamt Ostallgäu

Untere Naturschutzbehörde

H. Nothelfer, Schr. v. 15.03.2022

- Es wird auf die bisherigen Schreiben vom 22.06.2021 sowie vom 16.08.2021 verwiesen, deren Inhalte weiterhin gelten und beim weiteren Verfahrensverlauf zu beachten sind.
- Es sprechen keine grundsätzlichen naturschutzfachlich relevanten Sachverhalte gegen die Planung. Es sind allerdings noch die nachfolgend aufgeführten Fragestellungen und Sachverhalte im Detail zu klären oder einzuarbeiten.

Abarbeitung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

- Im Bereich des Friedhofs gibt es Nachweise von Fledermäusen. Durch den Bebauungsplan könnte die Durchgängigkeit zu Nahrungshabitaten und möglicherweise Lebensräumen zerstört werden. Es wurde besprochen, der Problematik durch einen ausreichenden Grünstreifen und andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu begegnen. Allerdings fehlt in den Unterlagen der konkrete artenschutzrechtliche Fachbeitrag. Die notwendigen CEF-Maßnahmen sind in der Satzung rechtskräftig festzusetzen.

- Die Bebauung befindet sich nun außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Außerdem wurden der artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die Ausgleichsflächenbilanzierung erstellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

- Der Artenschutzfachbeitrag liegt inzwischen vor (siehe Begründung Anlage 12.2). Die darin enthaltenen notwendigen CEF-Maßnahmen werden in der Satzung ergänzt (siehe Punkt 8.3 der textlichen Festsetzungen).

Abarbeitung der Eingriffsregelung:

- Die in den Unterlagen abgearbeitete Eingriffsregelung beruht noch auf dem alten Leitfaden von 2003. Am 15.12.2021 wurde ein neuer Leitfaden in Bayern eingeführt. Grundsätzlich kann in diesem Fall die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach den nun veralteten Vorgaben erfolgen. Allerdings muss dies in der Begründung nachvollziehbar begründet werden. Es wird eindringlich empfohlen den neuen Leitfaden anzuwenden.

Ausgleichsflächen:

- Die geplanten und erforderlichen Ausgleichsflächen sind in der Satzung mittels eindeutiger Beschreibung und Lageplan (bei externen Ausgleichsflächen – hier Ökokonto) zuzuweisen.
- Da auch die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen einen zunehmenden Kostenfaktor für die Kommunen darstellen, sind die Entwicklungsziele sowie die zu erwartenden Entwicklungszeiträume eindeutig im Rahmen der Abarbeitung der Ausgleichspflicht zu bestimmen. Denn die Einstellung in das Vertragsnaturschutzprogramm oder etwa die Pflege über Landschaftspflegemaßnahmen ist nur dann möglich, wenn das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche erreicht ist. Um diesen Zeitpunkt eindeutig bestimmen zu können, sollte die Zuordnung der angestrebten Pflanzengesellschaft auf der Ebene Verband /Unterverband (entsprechend Zuordnung im §30-Schlüssel) bzw. des FFH-Lebensraumtyp erfolgen. Im Rahmen dieser Vorgehensweise sollte deshalb auch eine Differenzierung in Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie in Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege erfolgen. Nur so sind die Kosten der einzelnen Maßnahmen für die Kommune klar und eindeutig ablesbar.

- Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte für den Vorentwurf nach dem Leitfaden des LfU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2003, da mit dem B-Plan O75 bereits vor der Einführung des neuen Leitfadens zum 15.12.2021 begonnen wurde.
Aufgrund der Empfehlung der UNB im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und weil aus dem Ökokonto der Stadt Füssen die ursprünglich vorgesehene externe Ausgleichsfläche nicht mehr und andere geeignete Ökokontoflächen auch nicht zur Verfügung standen, wurde die Ausgleichsregelung für den Entwurf nach dem neuen Leitfaden geändert.

- Die Satzung wird durch eine Beschreibung der zugeordneten Ausgleichsflächen ergänzt. Außerdem wird ein Lageplan der externen Ausgleichsfläche als Anhang dem B-Plan beigelegt.
- Die Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes orientieren sich an denen der bereits bestehenden und unmittelbar angrenzenden Ausgleichsflächen der benachbarten Baugebiete. Auf diese Weise ergeben sich sowohl bei der gemeinsamen Pflege bzw. Bewirtschaftung als bei den ökologischen Funktionen vielfältige Synergieeffekte.
Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen der externen Ausgleichsfläche werden durch das Ökokonto bereits vorgegeben und wurden daher entsprechend übernommen. Sie sind deshalb als Ziel- und Maßnahmenkarte als Anhang dem B-Plan beigelegt.

- Der Punkt Monitoring muss auch auf diese Belange abgestimmt sein. Es sollten deshalb klarere und deutlichere Aussagen getroffen werden (wann erfolgt durch wen eine Funktions- bzw. eine Erfolgskontrolle). Es wird ausdrücklich auf den Band Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus der Schriftreihe Arbeitshilfen zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen.

Versickerungsmulden in der Ausgleichsfläche:

- Versickerungsmulden sind technische Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Hier steht das Schutzgut Mensch im Vordergrund zur Vorsorge und Sicherung vor Umweltgefahren. Bei naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen steht immer der Nutzen der Fläche für Natur und Landschaft im Vordergrund. Überschneidungen dieser Nutzungen führen regelmäßig zu Problemen und sind nicht miteinander verträglich. Daher sind diese Flächen aus der Ausgleichsfläche herauszunehmen/ zu rechnen.

Zugang zum Lech:

- Der geplante Zugang zum Lech wurde in Örtlichkeit und Funktion so abgesprochen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird das Vorhaben unterstützt, da so der immer größer werdende Freizeitdruck am Lechufer sinnvoll gelenkt werden kann. Allerdings ist die in den Plänen dargestellte Art und Weise als mehrere massive und sicher überdimensionierte Betonstufen nicht abgesprochen. In der vorliegenden Form wird der Zugang abgelehnt. Es wird um eine der naturschutzfachlichen Qualität und dem Schutzstatus (LSG) des Standortes angepasste Planung gebeten. Es wird auch darauf hingewiesen, dass je nach Art und Umfang der Planung hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten, die im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten sind.

- Die bereits zuvor genannte gleichartige Zielsetzung und gemeinsame Pflege der Ausgleichsflächen an den Rändern der benachbarten Baugebiete legt auch ein gemeinsames Monitoring nahe.

Zielführend wäre deshalb ein gemeinsames Pflege- und Entwicklungskonzept, bei dem in etwa 5-jährigem Turnus überprüft wird, ob die Entwicklungsziele erreicht und die Pflege/Bewirtschaftung entweder fortgesetzt oder zielorientiert angepasst werden muss. Im Umweltbericht sind unter Punkt 8 die geplanten Maßnahmen zum Monitoring dargestellt.

- Die in den Ausgleichsflächen vorgesehenen Mulden sollen Rohbodenbereiche schaffen und damit die Strukturvielfalt für die vorkommenden Arten erhöhen – siehe hierzu auch Artenschutzfachbeitrag (A-1 / S.10). Es wird daher empfohlen, die Anlage von „Senken mit Rohboden“ in den Ausgleichsflächen zwar beizubehalten, aber von der Funktion als „Versickerungsmulden“ zu trennen – entsprechende Abänderung in Satzung und Begründung.
- Der Zugang zum Lech ist nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten, sondern wird nur noch im Gestaltungsplan dargestellt. Die weitere Planung erfolgt im Rahmen einer späteren Freiflächenplanung.

<u>22.4) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> <u>Fr. Strobl, Schr. v. 22.03.2022</u> - Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist die schalltechnische Untersuchung der Fa. em plan vom 18.10.2021 noch an die aktuelle Planung anzupassen. Die textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung werden entsprechend ergänzt / geändert. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung kann daher erst abgegeben werden, wenn die Unterlagen miteinander in Einklang gebracht wurden. - Sofern (passive) Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich sind, sollte grundsätzlich in der Planzeichnung bzw. in den textlichen Festsetzungen genau benannt werden, welche Gebäudefassadenflächen sich zum Lüften eignen (schallabgewandte Fassade).	- Die Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung liegt nun vor (siehe Begründung Anlage 10.1). Nachdem die 60 dB(A)-Spitzenpegel-Grenzisophone nachts durchweg nördlich der Baugrenzen liegt, werden keine Auflagen zum Schallschutz notwendig. Daher entfallen Punkt 12 (alt) der Satzung und im Baurechtsplan die Zone für notwendige Schallschutzmaßnahmen am Gebäude. - Es sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig (s. o.).
---	--

<u>22.5) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> <u>H. Acker, Schr. v. 09.03.2022</u> Altlasten: - Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich 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.	- Unter Hinweise Punkt 13 wird ergänzt: „Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen.“ - Siehe textliche Festsetzungen Punkt 7.3. - Siehe Hinweise Punkt 13.
--	---

<u>22.6) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Kommunales Bauamt</u> <u>H. Kolbinger, Schr. v. 02.03.2022</u> Das Kommunale Bauamt ist nicht betroffen.	---
---	------------

<u>22.7) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Kommunale Abfallwirtschaft</u> <u>H. Holzheu, Schr. v. 29.03.2022</u> • Für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.	• Unter Hinweise Punkt 14 wird ergänzt: „Die Abfallbehälter der Parzellen, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße (Wohnstraße) im seitlichen Grünstreifen zur Leerung bereitzustellen.“
---	--

23.) Regierung von Schwaben,
H. Vordermeier, H. Dr. Freund,
Schr. v. 22.03.2022

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs.1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (z) vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig nutzen.

- Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotentiale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Die Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung:

- Ermittlung der vorhandenen Potentiale:

Den vorliegenden Planunterlagen ist nicht zu entnehmen ob und inwieweit sich die Stadt Füssen mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat. Hierbei ist gemäß Ziffer II.2. der Auslegungshilfe auf das gesamte Stadtgebiet abzustellen.

- Die „Auslegungshilfe“ vom 15.09.2021 beschreibt dies wie folgt:

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- *Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.*
- *Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.*
- *Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.*
- *Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.*
- *Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.*

Die Flächenpotenziale sollen innerhalb einer Gemeinde den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbar sein.

Wegen unterschiedlicher Verfügbar- oder Nutzbarkeit stehen diese Flächen zum Planungszeitpunkt gegebenenfalls nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung. Dies kann in begründeten Fällen von den Landesplanungsbehörden anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale

- Angaben zum Bedarf:

Die Stadt führt in der Begründung aus, dass sie eine Wohnraumbedarfsanalyse erstellt habe, die einen entsprechenden Nachweis erbringt. Wie unter Ziffer II.3 der Auslegungshilfe angeführt, wird in der Begründung darzulegen sein, welche Ergebnisse aus der Wohnraumbedarfsanalyse hervorgehen und inwieweit diese Ergebnisse tatsächlich geeignet sind, einen entsprechenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu belegen.

- Folgender Hinweis wird gegeben: Dem Beschluss des Hauptverwaltungs- und Finanzausschusses vom 21.04.2020 ist zu entnehmen, dass die Stadt Füssen eine Studie zu den Innenentwicklungspotentialen beabsichtigt. Diese Studie kann eine wertvolle Grundlage für die künftige Stadtentwicklung, insbesondere für die notwendige Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, sowie für die notwendigen Nachweise der Landesplanung sein, sofern die Studie neben Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtungspotentialen auch im Flächennutzungsplan dargestellte, aber noch nicht bebaute Bauflächen in die Betrachtung mit einbezieht.

und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat. Ein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale ist das Flächen- oder Leerstandsmanagement mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) des LfU.

Diese FMD müsste aber für die Stadt Füssen zunächst aufgebaut und dann fortlaufend gepflegt werden. Das hierfür notwendige Personal steht aber bislang nicht zur Verfügung.

Wie unter 22.1 zur Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu ausgeführt wurde, wurde ein Baulückenkataster erstellt und eine Befragung der Grundstückseigentümer eingeleitet. Damit soll in Erfahrung gebracht werden, in welchem Umfang eine Bereitschaft besteht, leerstehende Grundstücke selbst zu bebauen oder an die Stadt Füssen zu veräußern oder über Nachverdichtungen Lösungen zu entwickeln. Die bisherigen Erkenntnisse bestätigen, dass auf diesen Wegen das Wohnungsdefizit weder hinsichtlich des quantitativen Umfangs noch in zeitlicher Hinsicht behoben werden kann.

Ergebnis der Wohnraumbedarfsanalyse 2020: Trotz der hohen Bautätigkeit wird das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren nicht ausreichen, um die Nachfrage vollständig zu befriedigen. Insgesamt fehlen bis 2025 weitere 387 Wohnungen in der Stadt. Ein Großteil davon entfällt auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (250). Aber auch in Mehrfamilienhäusern besteht ein hoher zusätzlicher Bedarf (136). Knapp die Hälfte davon entfällt auf Ersatzbedarfe für bestehende Wohnungen. Die andere Hälfte der Gesamtbedarfe ist auf demographisch bedingte Neubedarfe zurückzuführen.

- Die Studie zu den Innenentwicklungspotentialen wurde bislang nicht erstellt. Sie ist aber wünschenswert und wird nach Maßgabe der personellen und finanziellen Möglichkeiten erarbeitet.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Im Hinblick auf den mehr als 30 Jahre alten Flächennutzungsplan (1987) sollte im Hinblick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1 und § 1a BauGB) die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan umgehend begonnen werden. Mit einer offensichtlich vorliegenden Wohnraumbedarfsanalyse sollte bereits eine wichtige fachliche Grundlage vorliegen; es würde begrüßt, wenn die Stadt Füssen die Wohnraumbedarfsanalyse an die Regierung von Schwaben – SG 34.1 (Städtebau) zur Kenntnis übermittelt.• Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.
Es wird gebeten, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden (flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de) | <ul style="list-style-type: none">• Die Haushaltssituation der Stadt Füssen lässt eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans momentan nicht zu. Die Wohnraumbedarfsanalyse wird der Regierung von Schwaben übermittelt.• Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
|--|--|

<u>24.) Regionaler Planungsverband Allgäu,</u> <u>Fr. Schmauch, Fr. Marquart,</u> <u>Schr. v. 30.03.2022</u> - Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Den vorliegenden Planungen ist nicht zu entnehmen, ob und inwieweit sich die Stadt Füssen mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat. Es wird gebeten, die Bauleitplanunterlagen entsprechend zu ergänzen. Dabei sollte insbesondere auf die im Stadtgebiet vorhandenen, noch unbebauten Wohnbauflächen eingegangen werden. - Es wird gebeten, geeignete Maßnahmen zu treffen, um RP 16 B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.	- Ergebnis der Wohnraumbedarfsanalyse 2020: Trotz der hohen Bautätigkeit wird das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren nicht ausreichen, um die Nachfrage vollständig zu befriedigen. Insgesamt fehlen bis 2025 weitere 387 Wohnungen in der Stadt. Ein Großteil davon entfällt auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (250). Aber auch in Mehrfamilienhäusern besteht ein hoher zusätzlicher Bedarf (136). Knapp die Hälfte davon entfällt auf Ersatzbedarfe für bestehende Wohnungen. Die andere Hälfte der Gesamtbedarfe ist auf demographisch bedingte Neubedarfe zurückzuführen. Es wurde ein Baulückenkataster erstellt und eine Befragung der Grundstückseigentümer eingeleitet. Damit soll in Erfahrung gebracht werden, in welchem Umfang eine Bereitschaft besteht, leerstehende Grundstücke selbst zu bebauen oder an die Stadt Füssen zu veräußern oder über Nachverdichtungen Lösungen zu entwickeln. Die bisherigen Erkenntnisse bestätigen, dass auf diesen Wegen das Wohnungsdefizit weder hinsichtlich des quantitativen Umfangs noch in zeitlicher Hinsicht behoben werden kann. - Der Ausschluss von Zweitwohnungen wird bei Grundstücken der Stadt in den Kaufverträgen geregelt. Bei den Rückbehaltsflächen wird der Ausschluss von Zweitwohnungen ebenfalls angestrebt, die Umsetzung muss jedoch noch geklärt werden.
<u>25.) schwaben netz gmbh,</u> <u>H. Bergmann, Schr. v. 21.03.2022</u> - Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Erdgas bei entsprechendem Interesse möglich ist. - Es wird kein Einwand erhoben. - Es wird um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf sowie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich gebeten.	- Hinweis wird zur Kenntnis genommen. --- - Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<u>27.) Uniper Kraftwerke GmbH,</u> <u>Fr. Stöhr, Schr. v. 28.02.2022</u> • Die Uniper Kraftwerke GmbH ist hier nicht betroffen, es liegen hier keine Kabellagen. • Das betreffende Grundstück wurde 2021 verkauft. Eine weitere Beteiligung ist in diesem Fall nicht notwendig.	--- ---
<u>28.) Wasserwirtschaftsamt Kempten</u> <u>Fr. Balz, Schr. v. 30.03.2022</u> Gewässerschutz: • Es werden Flächen zur Niederschlagswasserversickerung über Mulden vorgesehen; dies ist zu begrüßen und entspricht den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen. Inwieweit die vorgesehenen Flächen ausreichen, kann nicht beurteilt werden. Wir verweisen auf die Bemessungsgrundlagen des DWA-Regelwerks. Vorsorgender Bodenschutz: In den bisherigen Unterlagen wurde das Schutzgut Boden <u>nicht</u> berücksichtigt. Um den Eingriff in die Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten oder diese wiederherzustellen ist folgendes zu berücksichtigen: • Grundsätzlich sind die bodenschutzfachlichen Ziele der übergeordneten Raumplanung (LEP Reg Plan), darzulegen und deren Erfordernisse zu berücksichtigen. Die Flächeninanspruchnahme ist nachvollziehbar zu begründen. Wurde auf ein Mindestmaß reduziert? (Planungsalternativen – Nachverdichtung / Flächenkonversion etc. darstellen).	• Die planmäßige Versickerung von auf öffentlichen Flächen anfallendem Niederschlagswasser erfolgt mittels Rohrrigolen. Gehwege entwässern teils breitflächig in das Gelände. Eine oberflächige Befüllung von Mulden ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht möglich. • Ergebnis der Wohnraumbedarfsanalyse 2020: Trotz der hohen Bautätigkeit wird das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren nicht ausreichen, um die Nachfrage vollständig zu befriedigen. Insgesamt fehlen bis 2025 weitere 387 Wohnungen in der Stadt. Ein Großteil davon entfällt auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (250). Aber auch in Mehrfamilienhäusern besteht ein hoher zusätzlicher Bedarf (136). Knapp die Hälfte davon entfällt auf Ersatzbedarfe für bestehende Wohnungen. Die andere Hälfte der Gesamtbedarfe ist auf demographisch bedingte Neubedarfe zurückzuführen. Es wurde ein Baulückenkataster erstellt und eine Befragung der Grundstückseigentümer eingeleitet. Damit soll in Erfahrung gebracht werden, in welchem Umfang eine Bereitschaft besteht, leerstehende Grundstücke selbst zu bebauen oder an die Stadt Füssen zu veräußern oder über Nachverdichtungen Lösungen zu entwickeln. Die bisherigen Erkenntnisse bestätigen, dass auf diesen We ...

- Belange des Bodenschutzes bei der Standortwahl, setzt voraus:
 - Beschreibung des anstehenden Bodens
 - Bewertung des Standortes hinsichtlich seiner Bodenfunktionen anhand „Leitfaden Schutzgut Boden in der Planung“ (Standortpotential für die natürliche Vegetation, Wasserretentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen, natürliche Ertragsfähigkeit, Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe)
 - Gesamtbewertung der Böden am Standort - Beschreibung der Auswirkungen auf den Boden und die Bodenfunktionen
 - Aussagen zur Empfindlichkeit der Böden (Erosion, Verdichtungsempfindlichkeit, Vorbelastungen, etc.)

Im Umweltatlas sind sehr stark humose Oberböden von der Planung betroffen (1:25000). Die tatsächlichen Bodenverhältnisse vor Ort sollen anhand einer bodenkundlichen Kartierung ermittelt werden.
- In der weiteren Ausführungsplanung ist darzulegen, welche Vorkehrungen zum Schutz des Bodens getroffen werden.
In den Planunterlagen soll dargestellt werden (für den anhaltenden Fahrverkehr, die Lagerung von Baumaterialien und Montage von Bauteilen auf Böden):
 - Wie werden diese Einrichtungen gestaltet, um Verdichtungen, Schadstoffeinträge oder eine Vermischung mit dem anstehenden Boden zu verhindern?
 - Wie und wo werden bauablaufabhängige Flächen ausgewiesen und auf das unvermeidliche Maß beschränkt, mit ausreichender Breite und Ausweichstellen, damit möglichst wenig ungeschützter Boden beansprucht wird
 - werden Tabuflächen ausgewiesen und gekennzeichnet mit Art und Weise wie diese geschützt werden sollen.

gen das Wohnungsdefizit weder hinsichtlich des quantitativen Umfangs noch in zeitlicher Hinsicht behoben werden kann.

Die Flächeninanspruchnahme resultiert aus den Ergebnissen der Wohnraumbedarfsanalyse. Die Notwendigkeit flächensparender Planungen führt dazu, Neubaugebiete ebenfalls in einigermaßen verdichteter Form zu planen. Alternativen wurden im Vorfeld entwickelt.

- Im vorliegenden Baugrundgutachten werden die tatsächlichen Bodenverhältnisse im Baugebiet festgestellt und die Eignung für die geplanten Nutzungen überprüft.

- Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich und muss im Baustelleneinrichtungsplan des jeweiligen Bauvorhabens geklärt werden.
Diese Fragen können bei Bedarf innerhalb eines Bodenschutzkonzeptes während der Planungsphase beantwortet werden. (Bodenmanagement - IB Klinger).
Der Stadt Füssen liegt ein Angebot vom IB Klinger zur Umwelttechnischen Untersuchung vor. Vom Angebot zur Umwelttechnischen Untersuchung wird von der Stadt Füssen derzeit kein Gebrauch gemacht.

- Erstellen eines Konzeptes zum Umgang und zur Verwertung der Böden vor Ort, mit Massenbilanz und Vorgaben zum Umgang mit Boden beim Bauen
 - Welche Maschinen und Geräte werden zur Boden schonenden Bearbeitung eingesetzt?
 - Welche Maßnahmen werden zur Vermeidung von Verdichtungen und zur Vermeidung von Gefügeschäden ergriffen?
 - Welche Vorkehrungen werden getroffen, um bei Starkregenereignissen das Abschwemmen von Bodenmaterialien zu verhindern?
 - Werden die Oberböden entsprechend geschützt und vor Ort wiederverwertet?

Grundwasserschutz:

- Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die verwendeten Baumaterialien sind zu vermeiden. Eine hydrogeologische Untersuchung der Baugrundstücke ist anzustreben und das Ergebnis den Bauanträgen beizulegen.

Oberflächengewässer:

Das Baugebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und wird bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) nicht überschwemmt.

Das Gebiet ist aber bei extremen Hochwasserereignissen betroffen und deshalb als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG einzustufen. Dort ist die Ausweisung neuer Baugebiete grundsätzlich möglich. Dabei ist die Abwägung nach §1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Nach § 78 b WHG (1) 1. sind dies insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden. Das WWA Kempten gibt im Rahmen der Beratung nachfolgende fachliche Hinweise zu der durchzuführenden Abwägung.

- **Gefährdungslage**

Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist als sehr selten anzusehen.

Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten sind vernachlässigbar, da das Gelände aufgefüllt werden soll und die EG FFB über 784 m ü. NN (Extremes Hochwasserereignis) festgelegt werden.

- Durch die Auffüllung bzw. Höherlegung des Geländes kann der Aushub i.d.R. vor Ort wiederverwendet werden. Humusschichten können auf bis zu 35 cm erhöht werden. Diese Fragen können bei Bedarf innerhalb eines Bodenschutzkonzeptes während der Planungsphase beantwortet werden. (Bodenmanagement - IB Klinger). Der Stadt Füssen liegt ein Angebot vom IB Klinger zur Umwelttechnischen Untersuchung vor. Vom Angebot zur Umwelttechnischen Untersuchung wird von der Stadt Füssen derzeit kein Gebrauch gemacht.

- Unter Hinweise Punkt 9 wird ergänzt: „Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die verwendeten Baumaterialien sind zu vermeiden“. Siehe auch Abwägung zu 22.2) Punkte 2 und 3. Hydrogeologische Untersuchung siehe Begründung Anlage 11.1.

- Durch die sehr seltene Eintrittswahrscheinlichkeit, die vernachlässigbaren Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten sowie die lange Vorwarnzeit ist die Gefährdungslage gering.

Die Vorwarnzeit liegt bei vielen Stunden. Ein Hochwasserereignis im Forggensee entsteht nicht plötzlich und kann aufgrund der Niederschlagsprognosen vorhergesagt werden. Durch die mögliche Vorabsenkung des Sees und das Füllen der Hochwasserschutzräume I und II vergeht eine gewisse Zeit bis die HQ 100-Linie erreicht wird. Sekundärgefährdungen durch Geschiebeanfall oder Verklausungen sind nicht zu erwarten.

- **Gefahren für Leben und Gesundheit**

Aufgrund der Lage über 784 m ü. NN (Extremes Hochwasserereignis) wird hier keine Gefährdung gesehen. Eine Evakuierung wäre aufgrund der relativ großen Vorwarnzeit möglich.

Kritisch sind in diesem Punkt die Tiefgaragen zu sehen. Wir empfehlen keine Tiefgaragen zu erstellen. Wird an den Tiefgaragen festgehalten, ist in der Planung zu berücksichtigen, dass auch bei 784 m ü. NN kein Wasser in die Tiefgarage fließen kann. Des Weiteren empfehlen wir einen Alarmplan aufzustellen, damit bei Extremhochwasser keine Personen in die Tiefgarage gehen. Verweis auf Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de); Seite 18 Beispiel für konstruktive Lösung Tiefgaragen-einfahrt.

- **Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation**

Eine wesentliche Strömungsverlagerung oder eine maßgebliche Einengung des Abflussbereichs sind nicht zu erwarten, da es bei einem Hochwasser im Forggensee auch aufgrund der Seegröße zu einem langsamen Anstieg des Wasserspiegels kommt.

Bzgl. Retentionsraumverlust und Wasserspiegelanstieg sollte der Umfang der Aufschüttung ermittelt werden, um ihn auf den gesamten Seespiegel umzurechnen. Daraus ergibt sich die Erhöhung des Wasserspiegels. Nach fachlicher Einschätzung wird diese sehr gering sein und zu keinen deutlichen Auswirkungen führen.

Zur Thematik Aufstau des Grundwassers ist ein Gutachten zu erstellen. Darin wird überprüft, ob eine Beeinträchtigung der Nachbargebäude ausgeschlossen werden kann.

- Aufgrund der Lage 784 m ü. NN und der großen Vorwarnzeit bestehen keine Gefahren für Leben und Gesundheit.

An der Möglichkeit, Tiefgaragen zu errichten, wird festgehalten, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und zugleich keine Flächen für Stellplätze zu versiegeln.

Unter Hinweisen Punkt 9 werden Hinweise zu einer hochwassersicheren Bauweise gegeben. Ergänzt wird außerdem, dass Höhenlage und Gefälle der Straße sowie Zufahrtsrampen von Tiefgaragen so auszubilden sind, dass auch bei Hochwasserständen von 784 m über NN. kein Wasser in die Tiefgaragen fließen kann.

Im Katastrophenfall werden Feuerwehr und THW durch das Landratsamt informiert. Wegen der großen Vorwarnzeit kann gewährleistet werden, dass rechtzeitig vor einem Betreten der Tiefgarage gewarnt wird.

- Das geplante Vorhaben führt zu keiner wesentlichen Strömungsverlagerung oder maßgeblichen Einengung es Abflussbereiches.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt zwischen ca. 782,35 m und 784,35 m ü. NN. und ist daher bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (782,00 m ü. NN) hochwasserfrei. Da die geplanten Auffüllungen somit über der Kote des hundertjährigen Hochwasserereignisses liegen, ist entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zum benachbarten Baugebiet O 65 – Weidach Nord 2 kein Retentionsraumausgleich erforderlich.

Im Hydrogeologischen Gutachten vom 12.07.2022 wurde festgestellt, dass eine Unterströmung der Gebäude möglich ist. Beim Baugebiet O 53 – Weidach Nordost wurde ein Aufstau im ungünstigsten Punkt (Mitte Gebäude) von nur 6,3 mm berechnet, der nur unmittelbar am Gebäude gilt und

Bestehende Hochwasserschutzanlagen oder deren Unterhaltung sowie die allgemeine Gewässerunterhaltung werden nicht beeinträchtigt.

- **Sachschäden an geplanten Objekten**

Durch die Ausführung wasserdichter Keller und eine Höhenlage der Gebäude über 784 m ü. NN sind keine Sachschäden zu erwarten. Auf Heizölverbrauchsanlagen und Tiefgaragen sollte verzichtet werden. Ist dies nicht der Fall, ist in der Planung eine hochwassersichere Bauweise zu berücksichtigen, außerdem hat eine Abwägung zu möglichen Sachschäden am geplanten Objekt zu erfolgen.

- **Sekundäre Schäden und gesellschaftliche Auswirkungen**

Wichtige Infrastruktur- oder Katastrophenschutzeinrichtungen sind nicht betroffen. Gesellschaftlich bedeutende Einrichtungen sind ebenfalls nicht betroffen.

Ob zusätzliche Umweltschäden zu erwarten sind (z.B. Betrieb mit Gefahrstoffen), muss durch den Planer abgeschätzt werden.

- **Abschließende Bewertung und Vorsorgemaßnahmen**

Auf der Basis der vorhergegangenen Ermittlungen und Bewertungen erfolgt nun eine abschließende Abwägung durch die Kommune, ob das Risiko vertretbar ist.

- Hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Weiße Wanne, Auftriebssicherheit, dichte Kellerfenster, die Gefahr eines Rückstaus aus der Kanalisation durch Rückschlagklappe oder Absperrschieber zu verhindern und Kellerabgänge außerhalb des Gebäudes zu vermeiden. etc.)

- Bei starken Niederschlägen und Hochwasser bilden sich im Weidach hohe Grundwasserstände aus, die nach unserem Kenntnisstand in der Vergangenheit zur Beeinträchtigung von bestehenden Gebäuden geführt haben. Die bestehenden Grundwassermessstellen zeigen im Weidach eine Grundwasserfließrichtung von Südwest nach Nordost. Durch Keller im geplanten Baugebiet wird in den Untergrund eingegriffen.

sich nach wenigen Metern abbaut (siehe Begründung Anlage 11.1 Punkt 4.5). Eine Beeinträchtigung der Nachbargebäude kann bei diesem geringen Aufstaubetrag ausgeschlossen werden. Siehe auch Abwägung zu 22.2.).

- Unter Hinweise Punkt 9 wird ergänzt: „Auf Heizölverbrauchsanlagen muss verzichtet werden. Bei der Planung von Tiefgaragen ist eine hochwassersichere Bauweise zu berücksichtigen.“

Somit sind keine Sachschäden zu erwarten, die Nachteile bzgl. der Einfügung der Gebäude in das vorhandene Gelände, höhere Baukosten und Abstriche bei der Barrierefreiheit rechtfertigen würden.

- Zusätzliche Umweltschäden sind nicht zu erwarten. Da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, können Betriebe mit Gefahrstoffen ausgeschlossen werden.

- Abschließend kann festgestellt werden, dass das Risiko bei Beachtung der Hinweise in der Satzung vertretbar ist.

- Unter Hinweisen Punkt 9 wird bereits empfohlen, dass die Gebäude mit wasserdichten Wannen und Bauteilen bis zur Höhe von 784,00 m über NN. auszustatten sind und die Gefahr eines Rückstaus aus der Kanalisation durch eine Rückschlagklappe oder einen Absperrschieber verhindert werden muss.

Ergänzt wird: „...Keller gegen Auftrieb zu sichern ... und Kellerabgänge außerhalb des Gebäudes zu vermeiden.“

- Unter Hinweisen Punkt 9 wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen (s.o.).

Im Hydrogeologischen Gutachten vom 12.07.2022 wurde festgestellt, dass eine Unterströmung der Gebäude möglich ist. Beim Baugebiet O 53 – Weidach Nordost wurde ein Aufstau im ungünstigsten Punkt (Mitte Gebäude) von nur 6,3 mm berechnet, der nur unmittelbar am Gebäude gilt und

Inwieweit damit insbesondere bei Hochwasser eine Beeinträchtigung des Grundwasserstandes und damit mögliche negative Auswirkungen für die bestehenden Anwesen im Weidach verbunden sind, ist zu untersuchen und auf jeden Fall im Bebauungsplan abzuhandeln.

- Für die Aussichtsplattform am Lech ist eine Wasserrechtliche Anlagengenehmigung zu beantragen sowie eine privatrechtliche Gestattung beim WWA Kempten als Vertreter des Grundstückseigentümers.

Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die **Vorsorge** gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
 - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
 - Das Erdgeschoß sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
 - Es wird empfohlen, einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

sich nach wenigen Metern abbaut (siehe Begründung Anlage 11.1 Punkt 4.5). Eine Beeinträchtigung der Nachbargebäude kann bei diesem geringen Aufstaubetrag ausgeschlossen werden (s.o.).

- Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussichtsplattform ist nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Unter Hinweise Punkt 9 wird ergänzt: „Aufgrund der möglichen Aufstauung des Förgensees und einem möglichen Katastrophenhochwasser wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.“
- Unter Hinweisen Punkt 9 wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen (s.o.). Die Straßen werden im Baugebiet so hoch angehoben, dass bei der vorgeschriebenen Höhenlage des Fertigfußbodens des EGs von mindestens 784,00 m (= max. Hochwasser) noch ein barrierefreier Zugang möglich ist. Ein weiteres Anheben des FFB EG als im Baurechtsplan zugelassen, ist aufgrund der Einfügung ins Gelände und der angesprochenen Barrierefreiheit nicht möglich.

Keine Stellungnahmen wurden von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

- 3.) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf
- 6.) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 7.) Bayerische Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen
- 8.) Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH
- 11.) Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG
- 12.) Feuerwehrkommandant Füssen Herr Roth
- 18.) Kreisbrandrat Herr Barnsteiner
- 20.) Kreisheimatpfleger – Baudenkmalpflege, Planungs- und Bauwesen Herr Brenner
- 26.) Stadtwerke Füssen

Memmingen, 28.03.2023 EB



DIPL. ING. ELKE BRUSCHA

Die Bearbeitung der Stellungnahme **Nr. 4** (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten), Bereich Landwirtschaft zum Bebauungsplan O 75, **Nr. 22.3** (Landratsamt Ostallgäu Untere Naturschutzbehörde) und **Nr. 28** (Wasserwirtschaftsamt Kempten) Vorsorgender Bodenschutz Punkt 2 erfolgte durch das Büro R. Baldauf, Landschaftsarchitekt.

Die Bearbeitung der Stellungnahme **Nr. 1** (Abwasserzweckverband Füssen), **Nr. 9** (Telekom), **Nr. 10** (EWR) und **Nr. 28** (Wasserwirtschaftsamt Kempten) erfolgte z.T. durch Klinger Ingenieur GmbH.



