

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN O 75 – WEIDACH NORDOST 2, STADT FÜSSEN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2 ist nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan 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.

2. BESTANDTEILE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan mit Grünordnung O 75 – Weidach Nordost 2 besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil der Satzung in der Fassung vom 22.10.2024. Dem Bebauungsplan ist die Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 22.10.2024, beigelegt.

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
Satzungsbeschluss	22.10.2024

4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung 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 und im Umweltbericht festgesetzt und beschrieben.

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 (komplette Stellungnahmen und deren Abwägung siehe Anlagen 3.1, 5.1 und 5.2 der Begründung).

Öffentlichkeit

Die Anregung zur Änderung der Firstrichtung und Verschiebung von Bäumen wurde umgesetzt.

Abwasserzweckverband Füssen

Lt. Abwasserzweckverband Füssen kann bei Starkregen und eingestautem Forggensee durch den ansteigenden Grundwasserspiegel Wasser in Keller und Tiefgaragen eindringen.

Im Bebauungsplan wurden daher Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise aufgenommen und die Tiefgaragenzufahrten auf einer Höhe von 784,00 m (= HQ extrem) geplant.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Landwirtschaft

Es wurde darauf hingewiesen, dass für das momentan landwirtschaftlich genutzte Gebiet Ausgleichsmaßnahmen unter dem Aspekt einer größtmöglichen Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen geplant werden sollten.

Dies wurde beachtet. Die geplanten Ausgleichsflächen können in extensivierter Weise weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG

Nachdem lt. Elektrizitätswerke Reutte die Errichtung einer 20 kV-Trafostation notwendig ist, wurden im Baurechtsplan zwei Flächen für eine Trafostation ausgewiesen.

Gemeinde Schwangau

Die Gemeinde Schwangau hat darauf hingewiesen, dass sich der Lechuferweg nicht in deren Besitz befindet, sondern der Freistaat Bayern Eigentümer ist.

Um das Verfahren nicht zu verzögern, wurde das Flurstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen und vorgeschlagen, dass der Freistaat Bayern einen Gestattungsvertrag ausarbeitet.

Kreisheimatpfleger - Bodendenkmalpflege

Vom Kreisheimatpfleger wurde angeregt, die Fläche archäologisch untersuchen zu lassen und die Hinweise zu ergänzen.

Da in den unmittelbar angrenzenden Baugebieten keine Funde aufgetreten sind soll auf eine Untersuchung verzichtet werden, die Hinweise wurden jedoch ergänzt.

Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht / Städtebau

Nachdem vom Landratsamt der Nachweis der städtebaulichen Erfordernis einer flächenintensiven Außenentwicklung „auf der grünen Wiese“ gefordert worden ist, wurden in der Begründung die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse, des Baulückenkatasters und einer Befragung der Grundstückseigentümer ergänzt.

Während die angesprochenen Nahversorgungseinrichtungen im Baugebiet von der Stadt Füssen nicht als notwendig erachtet werden, sind die ebenfalls geforderten Plätze bereits eingeplant.

Versorgungsflächen für die Bereitstellung von Energie werden dagegen nicht vorgesehen, es wurde jedoch ein Verbot für fossile Energieträger aufgenommen.

Landratsamt Ostallgäu, Staatliches Bauamt / Bauleitplanung

Da vom Landratsamt darauf hingewiesen wurde, dass lt. einer Entscheidung des BayVGH die Festsetzung der Gebäudebreite nicht möglich ist, wurde darauf verzichtet.

Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde

Lt. der Unteren Wasserrechtsbehörde ist eine hydrogeologische Beurteilung der Grundwassersituation zwingend erforderlich, um zu beurteilen, wie sich Baumaßnahmen auf das Grundwasser auswirken.

Hierzu wurde darauf verwiesen, dass lt. eines hydrogeologischen Gutachtens Tiefgaragen und Keller nur minimal ins Grundwasser einbinden.

Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde

Der geforderte Artenschutzfachbeitrag liegt vor und die CEF-Maßnahmen wurden in der Satzung ergänzt.

Ebenso wurde die Ausgleichsregelung entsprechend dem neuen Leitfaden geändert.

Bzgl. der Ausgleichsflächen wurde ein Lageplan der externen Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan beigelegt, ebenso eine Ziel- und Maßnahmenkarte. Die Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs orientieren sich an denen der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsflächen der benachbarten Baugebiete, wodurch sich vielfältige Synergieeffekte ergeben. Deshalb wäre auch ein gemeinsames Pflege- und Entwicklungskonzept und Monitoring sinnvoll.

Nachdem von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert worden war, die Versickerungsmulden aus der Ausgleichsfläche herauszunehmen, wurden diese Bereiche als „Senken mit Rohboden“ in den Ausgleichsflächen belassen.

Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde

Die schalltechnischen Untersuchungen wurden aktualisiert. Nachdem nun die 60 dB (A)-Spitzenpegel-Grenzisophone nachts durchweg außerhalb der Bauzonen liegt, werden keine Auflagen zum Schallschutz notwendig.

Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde

Nach Angabe der Unteren Naturschutzbehörde befinden sich im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Die Hinweise, dass die Versiegelung des Bodens gering zu halten ist sowie Hinweise zum Umgang mit schadstoffbelastetem Boden und Aushub sind bereits in der Satzung enthalten.

Landratsamt Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft

Aufgrund des Hinweises der kommunalen Abfallwirtschaft wird ergänzt, dass Abfallbehälter an der nächstliegenden Durchgangsstraße im seitlichen Grünstreifen zur Leerung bereitzustellen sind.

Regierung von Schwaben

Lt. Regierung von Schwaben ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, inwieweit sich die Stadt Füssen mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat. Auch müssen in der Begründung die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse dargelegt werden.

Daher wurden in der Begründung die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse, des Baulückenkatasters und einer Befragung der Grundstückseigentümer ergänzt.

Regionaler Planungsverband Allgäu

Flächenverbrauch siehe Regierung von Schwaben.

Um Zweitwohnungen zu verhindern wurde in der Satzung ergänzt, dass für Wohngebäude eine dauerwohnlige Nutzung vorliegen muss.

Nachdem das Planungsgebiet in einem Überschwemmungsgebiet HQ extrem liegt, sollen lt. regionalem Planungsverband Risiken durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden.

Empfehlungen zu einer hochwasserangepassten Bauweise sind in den Hinweisen enthalten.

Wasserwirtschaftsamt Kempten

Vom Wasserwirtschaftsamt Kempten wurde eine umfangreiche Stellungnahme zu den Themen Gewässerschutz, Vorsorgender Bodenschutz, Grundwasserschutz, Oberflächengewässer sowie grundsätzliche Hinweise abgegeben.

Nach Abwägung auf Grundlage der Stellungnahme konnte festgestellt werden, dass das Risiko bzgl. Hochwasserereignissen bei Beachtung der Hinweise in der Satzung vertretbar ist.

Komplette Stellungnahme und deren Berücksichtigung in Planung und Satzung siehe Anlage 3.1 der Begründung.

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 integriertem Grünordnungsplan entschlossen.