

Stadt Füssen

## 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Brand-Mühlbach"

Zusammenfassende Erklärung



## GEGENSTAND

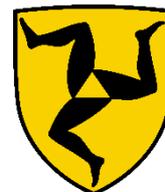
38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Brand-Mühlbach"  
Zusammenfassende Erklärung

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Füssen**  
Lechhalde 3  
87629 Füssen

Telefon: 08362-903-0  
Telefax: 08362-903-200  
E-Mail: [info@fuessen.de](mailto:info@fuessen.de)  
Web: [www.stadt-fuessen.de](http://www.stadt-fuessen.de)



Vertreten durch: Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner  
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den .....

---

*Christian Wandinger*  
*Dipl.-Geograph & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2 Ablauf des Verfahrens</b>	<b>4</b>
<b>3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
<b>5 Sonstige Planungserfordernisse und Änderungen</b>	<b>7</b>
<b>6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen</b>	<b>7</b>

---

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“ der Stadt Füssen berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Füssen plant die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“. Geplant ist die planrechtliche Sicherung der bestehenden Pony- und Pferde-anch. Da die gegenwärtige und auch zukünftig weiterhin beabsichtigte Nutzung nicht mit dieser Darstellung übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“ geändert. Dabei ist es das Ziel, den Betrieb in seiner Existenz zu sichern und Klarheit über Umfang und Qualität der Einrichtung zu schaffen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,56 ha und befindet sich im nördlichen Stadtteil Brand.

### 2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	26.11.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	16.11.2020 – 17.12.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	16.11.2020 – 17.12.2020
Billigungsbeschluss:	28.03.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	31.07.2023 – 01.09.2023
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	31.07.2023 – 01.09.2023
Feststellungsbeschluss:	10.10.2023

### 3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 a BauGB untersucht.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt, in welchem sämtliche Schutzgüter hinsichtlich ihrer Betroffenheit analysiert wurden.

## **4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen zum Vorentwurf als auch zum Entwurf behandelt. Im nachfolgenden erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen und deren Integration in den Flächennutzungsplan.

### **4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit**

Zum Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit wurden keine Hinweise und Einwände hervorgebracht.

### **4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Innerhalb der frühzeitigen und der erneuten Beteiligung der Behörden nahm die Untere Naturschutzbehörde Stellung und brachte Einwendungen hervor. Diese betrafen den im FNP als schützenswerten Landschaftsbestandteil festgesetzten Bereich welcher gesetzlichen Schutzstatus besitzt. Demnach sei der FNP behördenverbindlich und die Legalisierung bzw. Erweiterung der geplanten Bauten in diesem Bereich nicht verträglich und wird deshalb abgelehnt. Diese Einwände wurden zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb ehemaliger Moorflächen, welche aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten Baumaßnahmen irreparabel zerstört wurden. Diese können durch einen Rückbau nicht wiederhergestellt werden. Darüber hinaus wurden zwei Baugrundgutachten erstellt im Hinblick auf einen hohen Grundwasserstand und einer eventuellen Überschwemmungsgefahr.

Weiter wurde von einem Bürger kritisiert, dass es nicht auszuschließen sei, dass die Nutzung nicht weiter in den Naturhaushalt eingreife. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Es wird von keinen direkten Auswirkungen auf Gewässer und Biotope ausgegangen. Das Biotop wird sogar durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet, wobei indirekte Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Jedoch ist von einem erheblichen Eintrag nicht auszugehen.

### **4.3 Flächen und Boden**

Die Untere Naturschutzbehörde gab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung weiter Hinweise hinsichtlich der externen Ausgleichsfläche. Für die jeweilige Fläche sind demnach die erforderlichen Maßnahmen auf dem Ökokonto zu übernehmen und zu erläutern. Eine Beweidung sei auf dieser Fläche nicht zulässig. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Ausgleichsbilanzierungen

wurden aktualisiert und abgestimmt. Genanntes Grundstück steht als Ausgleichsfläche nicht mehr zu Verfügung.

Zudem gab ein Bürger einen Hinweis zur Ausgleichsfläche. Bisher wurde die Ausgleichsfläche A1 in der 38. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan wird übersichtshalber auf die Darstellung der Ausgleichsflächen im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Diese werden wie bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Verlauf der frühzeitigen Beteiligung brachte ein weiterer Bürger Einwände zur Planung hervor und hinterfragte die Einschätzung zu den Moorflächen. Diese Einwände wurden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung beruht auf der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes von dessen Richtigkeit ausgegangen wird.

#### **4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

Zum Schutzgut Wasser wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung keine Hinweise hervorgebracht.

#### **4.5 Luft und Klima**

Zu den Schutzgütern Luft und Klima wurden keine Hinweise und Einwände hervorgebracht.

#### **4.6 Landschaft**

Es wurden keine Hinweise zum Schutzgut Landschaft gegeben.

#### **4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es wurden keine Hinweise zum Schutzgut kulturelles Erbe und zu sonstigen Sachgütern gegeben.

#### **4.8 Sonstige Anmerkungen**

Einige Bürger äußerten sich innerhalb der frühzeitigen Beteiligung und kritisierten die nachträglichen Änderungen der baurechtlichen Vorschriften bzw. die Legalisierung der Schwarzbauten. Diese Einwände wurden zur Kenntnis genommen. Die Schaffung von Baurecht liegt im alleinigen Ermessen der jeweiligen Kommunen. Da die Pony- und Pferderanch einen wichtigen Beitrag zur Freizeitinfrastruktur und zum Gesundheitssektor leistet, wird diese planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB nannte die Regierung von Schwaben keine Einwände, gab jedoch den Hinweis auf eine LEP-Teilfortschreibung. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und es wurde die Begründung der Flächennutzungsplanänderung aktualisiert.

## **5 Sonstige Planungserfordernisse und Änderungen**

Im Zuge der Planbearbeitung haben sich folgende zusätzlichen Anpassungen, Änderungen, Sachverhalte ergeben:

- Verzicht der Darstellung der Ausgleichsflächen im Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Aktualisierung der Begründung der Flächennutzungsplanänderung infolge der LEP- Teilfortschreibung vom 16.05.2023

## **6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen**

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen bzw. Lösungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Nutzung der Gebäude und Flächen handelt sich bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung um die Überplanung vorhandener Strukturen zur planungsrechtlichen Sicherung des Geländes. Alternativstandorte wurden daher nicht geprüft.