

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Dem in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 77 – Vorderer Galgenbichl 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.

Geltungsbereich und Bestandteile der Planung:

Der Geltungsbereich liegt in der nördlichen Ortslage von Füssen, zwischen dem Moosangerweg und der Bildhauer-Sturm-Straße. Die genaue Abgrenzung ist der gegenständlichen Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan N 77 – Vorderer Galgenbichl besteht aus dem textlichen Teil – der Satzung – und dem zeichnerischen Teil – der Bebauungsplanzeichnung mit den Verfahrensvermerken –, jeweils in der Fassung vom 07.05.2024. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 07.05.2024, beigefügt. Der 8-teilige Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Engelbert Lochbihler ist Bestandteil der Planunterlagen und stellt die Bestands- und Vorhabenssituation genauer dar.

Zusammenfassung der Ziele und Zwecke der Planung (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB):

Die Stadt Füssen möchte in Übereinstimmung mit dem beantragten Vorhaben die Erweiterung der bestehenden touristischen Nutzung des Hofes mit höherer Bettenzahl und einem breiteren Spektrum an Nutztieren und Freizeitangeboten ermöglichen. Dazu werden der Wohnteil und der Spielplatz erweitert, ein neues Stallgebäude, eine Gartenlaube und eine Übernachtungshütte im unmittelbaren Umfeld der Bestandsnutzung ergänzt. An der Zufahrt werden für die steigende Nutzerzahl Parkmöglichkeiten ergänzt. Zur besseren landschaftsästhetischen Einbindung werden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Architektursprache soll ein regional typisches Gebäudeäußeres erhalten. Die Neu- und Umbauten sollen sich im Rahmen der bestehenden baulichen Kulisse und möglichst in der bereits durch die Bestandsnutzung vorgeprägten Fläche halten. Die Flächeninanspruchnahme und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen gewahrt werden. Gleichzeitig soll die Sicherung der Arbeitsplätze und der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit des Betriebs im Einklang mit dem touristischen Konzept der Stadt Füssen bleiben. Die Durchführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan konnte dies sicherstellen.

Verfahren:

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat sich am 02.11.2021 für die Durchführung einer Bauleitplanung für die Erweiterung des Ferienhofes AllgäuMax entschieden und das Büro abtplan – architektur & stadtplanung zur Erstellung der Bauleitplanung beauftragt.

Dem vom Vorhabenträger vorgelegten Erweiterungskonzept und dem daraus erarbeiteten Vorentwurf wurde in der Sitzung vom 06.12.2022 zugestimmt. Im Westen war zunächst im etwas exponierteren Teil eine neue Maschinenhalle mit Mistlege und Stellplätzen vorgesehen. Auch eine Erweiterung des Reitplatzes um einen Longierzirkel sollte erfolgen.

Die Öffentlichkeit hatte im Zeitraum vom 16.12.2022 bis 18.01.2023 Gelegenheit, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu informieren und zu äußern. Die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte mit Schreiben durch die Stadtverwaltung vom 14.12.2022 und ebenfalls mit Termin zum 18.01.2023.

Im Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat mit Beschluss vom 06.02.2024 die zum frühzeitigen Verfahren vorgetragenen Anregungen abwägend behandelt und den Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung gefasst.

Als Reaktion auf die eingegangenen Stellungnahmen hat der Vorhabenträger seine Erweiterungsabsichten im westlichen Teil aufgegeben und die baulichen Entwicklungen auf das direkte Umfeld des Hofes begrenzt. Der zu diesem Schritt detaillierter vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend im räumlichen Umfang reduziert und inhaltlich ergänzt. Zur Art der baulichen Nutzung wurde der Landwirtschaftliche Aspekt deutlich reduziert und auf die touristische Nutzung als Ferienhof, also Gastgewerbe mit begleitender Tierhaltung, enger umgrenzt. Insgesamt wurde im Entwurf mehr Wert auf Landschafts- und Ortsbild gelegt und eine geringere Flächeninanspruchnahme erzielt. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung wurden Nachnutzungen der neuen Parkflächen durch Besucher ausgeschlossen. Belange des Segelflughafens oder Wanderwege wurden geprüft und keine Konflikte mit dem Vorhaben festgestellt.

Die Veröffentlichung des Entwurfs fand im Zeitraum vom 05.3.2024 bis 04.04.2024 statt. Die Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte mit Schreiben durch die Stadtverwaltung vom 26.02.2024 und ebenfalls mit Termin zum 04.04.2024.

Die zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung 07.05.2024 zur Kenntnis genommen, soweit erforderlich abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst. Redaktionell wurde klarstellend die Erläuterung ergänzt, dass hier kein Einzelhandelsbetrieb vorgesehen ist und die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung zur einfacheren Verständlichkeit um eine Kurzzusammenfassung ergänzt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Die Planung wurde dem Landratsamt Ostallgäu zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides Gz.: 40 – 6100-13/22 vom 02.07.2024 wird die 47. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Füssen rechtswirksam. Somit kann der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten.