

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan O 65 – Weidach Nord 2 in Füssen**

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Gebiet des Bebauungsplanes O 65 – Weidach Nord 2**

Der vorliegende Planungsbereich für das neue Baugebiet „O 65 – Weidach Nord 2“ wurde von der Stadt Füssen im Hinblick auf die Erweiterung der benötigten Wohnbauflächen und der Platzierung einer Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt ausgewählt.

Die für die Realisierung der Planungsinhalte erforderliche Inanspruchnahme der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünlandfläche ist nach Abwägung aller Umweltbelange (bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter) hinnehmbar.

Die Versiegelung des Bodens wird durch entsprechende Festsetzungen möglichst gering gehalten:

- Beschränkung der GRZ (WA-1 und WA-2 0,35 und Gemeinbedarfsfläche KITA mit Familienstützpunkt 0,40)
- Reduzierung der asphaltierten Erschließungsstraßen auf eine funktional notwendige Breite
- Festsetzung vorrangig wasserdurchlässiger oder versickerungsfreundlicher, offener Beläge für alle sonstigen Stellplätze
- straßenbegleitende Randflächen als Kiesbankett (wassergebundene Decke)

Damit werden innerhalb des Plangebietes eine insgesamt weitreichende Rückhaltung und auch eine Versickerung des Oberflächenwassers sowie eine Unterstützung der flächenhaften Grundwasserneubildung erreicht.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft stellt das Vorhaben wegen seiner Ortsrandlage aufgrund des insgesamt lockeren Gesamtcharakters der geplanten Bebauung (vgl. o. g. GRZ) im Wesentlichen keine Einschränkung der bestehenden Luftaustauschbahnen dar.

Der in der Wohnbaufläche angeordnete Platz mit einer dominanten Baumpflanzung steigert zusätzlich den Erholungs- und Aufenthaltswert innerhalb des Baugebietes und wirkt sich als strukturbildendes Element positiv auf das Ortsbild aus.

Das Plangebiet erfüllt für die Erholung derzeit nur eine untergeordnete Funktion.

Bodendenkmäler sind nicht vorhanden bzw. nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange der mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

## **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange mittels einer öffentlichen Auslegung wurde in der Zeit vom 19.01.2018 bis 19.02.2018 durchgeführt.

### **Hinweise und Anregungen wurden wie folgt behandelt:**

#### **Träger öffentlicher Belange**

##### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08.02.2018**

Es wird empfohlen die Esche wegen Pilzerkrankungen aus der Pflanzliste zu streichen, dies wird entsprechend in der Satzung eingearbeitet. Der Hinweis auf das Forstvermehrungsgesetz wird in die Satzung aufgenommen.

##### **Landratsamt Ostallgäu – Untere Bodenschutzbehörde – vom 19.02.2018**

Es besteht kein Verdacht einer Bodenverunreinigung. Mittels eines Gutachtens konnte festgestellt werden, dass hier keine Altlasten vorhanden sind und es sich um unbehandeltes und einwandfreies Kies handelt, das zum Bau verwendet werden kann.

##### **Landratsamt Ostallgäu – Untere Naturschutzbehörde – vom 19.02.2018**

Aufgrund der westlich im Geltungsbereich liegenden Biotopfläche kann das einfache Verfahren nicht angewandt werden. Der Geltungsbereich wird entsprechend geändert, so dass die Biotopflächen außerhalb des Planbereiches liegen. Der geplante Fußweg im westlichen Hangbereich stellt einen erheblichen Eingriff dar und wird im Zuge der weiteren Planung nicht weiter verfolgt. Der §10 Grünordnung verbleibt in der Satzung.

##### **Landratsamt Ostallgäu – Bauplanungsrecht / Städtebau – vom 06.02.2018**

Im Gebiet sind nach jetzigen Erkenntnissen keine Bodendenkmäler vorhanden, die denkmalgeschützte Aussegnungshalle liegt 13 m über dem geplanten Gebiet und steht nicht in direktem Kontext mit dem Gebiet. Entsprechende Regelungen bezüglich der Dächer (Farbe, Dachaufbauten, Solar- und PV-Anlagen) sind in der Satzung festgesetzt.

Die Einstauhöhe von 784,00 üNN des Forggensees wurde in der Planung berücksichtigt, da die Gebäudeerdgeschossfußbodenhöhen mit 784,50 üNN fixiert wurden, um auch zu ermöglichen, dass Kellerlichtschächte hochwasserfrei ausgeführt werden können.

##### **Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 13.02.2018**

Da das Geländeniveau auf mindestens 784,00 m üNN liegt, bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Das Gelände ist bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis hochwasserfrei. Die Gebäudeerdgeschossfußbodenhöhen wurden mit 784,50 üNN festgesetzt und es wurden wasserdichte Wannen und Bauteile bis 784,00 üNN dringend empfohlen. Das hydrologische Gutachten bestätigt die Hochwasserfreiheit und gibt Hinweise zur Aufstauhöhe direkt am Gebäude. In einer weiteren Stellungnahme von GEO-Consult wurde ermittelt, dass eine Beeinträchtigung der Nachbargebäude aufgrund des niedrigen Aufstaubetrages ausgeschossen werden kann. Um Beeinträchtigungen in den Kellerbereichen auszuschließen, wurde unter Hinweis in die Satzung aufgenommen, dass die Keller als wasserdichte Wannen in allen Bauteilen ausgeführt werden sollen. Beim Baugrund handelt sich um unbelastetes Kies, das zum Bau verwendet werden kann. Tiefgaragen sind im gesamten Gebiet aufgrund der möglichen Flutung unzulässig.

##### **Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.01.2018**

Die öffentliche Erschließungsstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Füssen. Die Kabelverlegung aller Versorger ist im Straßenbegleitgrün vorgesehen, um ein modernes und zukunftsweisendes Gebiet zu erhalten.

#### **Stadtwerke Füssen vom 18.01.2018**

Nach jetzigem Stand ist der Boden versickerungsfähig. Die Festsetzung der Pflasterfuge von 2,5 cm wird zur Sicherstellung der Wasserdurchlässigkeit der Oberflächenbeläge belassen. Es wird in der Satzung fixiert, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grund zur Versickerung gebracht wird.

#### **Gemeinde Schwangau vom 07.02.2018**

Das Normenkontrollverfahren gegen das Wasserschutzgebiet der Stadt Füssen auf Schwangauer Flur ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung für das neue Gebiet. Es besteht eine ausgewiesene Schutzgebietsverordnung. Das Gebiet ist grundsätzlich, wie die angrenzenden Gebiete auch, wasserrechtlich erschlossen.

### **Öffentlichkeit**

#### **Kasimir Schmutz vom 17.02.2018 und 23.02.2018**

Die Bedenken, dass es sich um ein Überschwemmungsgebiet handelt und ein Retentionsraumausgleich notwendig ist, konnten durch die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes ausgeräumt werden. Das Gebiet wurde gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie bewertet. Durch die Höhenlage des Gebietes und die hochwasserangepasste Bauweise bis 784,00 üNN und die Festsetzung der Erdgeschoßhöhen von 784,50 üNN sind keine Gefährdungen des Gebietes zu erwarten. Das hydrologische Gutachten arbeitet die vorgetragenen Bedenken ab. Es handelt sich faktisch um kein Hochwassergebiet. Für die Bestandsbebauung kann keine negative Auswirkung durch einen potentiell zu erwartenden Aufstau ermittelt werden (Aufstauhöhe direkt am Gebäude 6,3 mm).

#### **RA Michael Lubnow vom 15.02.2018 und 15.02.2018**

Entgegen den Bedenken ist die Ausweisung des Gebietes möglich, da es sich um kein Überschwemmungsgebiet handelt. Es fand eine ausführliche geologische und hydrologische Begutachtung statt. Die Ergebnisse finden Einfluss in die Bauleitplanung. Auch das Wasserwirtschaftsamt bestätigt dies grundsätzlich. Durch die Auffüllung des Geländes auf 784,00 üNN und Empfehlung der wasserdichten Ausbildung der Gebäudekonstruktionen unter dem Ausschluss von Tiefgaragen, wird eine Beeinträchtigung der Gebäude ausgeschlossen. Die Aufstauhöhen des Grundwassers liegen unter 1 cm direkt an den Gebäuden und bauen sich nach wenigen Metern wieder ab.

Es wurden im Zuge der Planung weitere Änderungen im Entwurf der Bauleitplanung vorgenommen:

Mit der Weiterführung der Planung für die Kindertagesstätte mit Familienzentrum sind folgende notwendige weitere Änderungen verbunden:

- a) Festsetzung der Lage der Stellplätze in senkrechter Anordnung an der Ostseite des Gebäudes abweichend von der Stellplatzsatzung.

Begründung:

Minimierung der versiegelten Verkehrsfläche und der Zuwegung und der Baukosten.

Aufgrund der im Regelfall kurzzeitigen Frequentierung ist eine in der Praxis Angenommene Situierung vorzunehmen.

- b) Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist in der Folge die Verlegung des Gehweges an die Westseite der Stellplätze notwendig.
- c) Zur Bewältigung des Höhenunterschieds an der Nordseite des KiTa-Grundstücks zu dem Nachbargelände Flur Nr. 3051 wird dieses im Benehmen mit dem Grundstückseigentümer auf eine Tiefe von ca. 40 m in den Geltungsbereich einbezogen, und als landwirtschaftliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche kann die Höhendifferenz mit minimalem Gefälle naturnah gelöst werden. Bei einer evtl. Weiterführung einer Baugebietsausweisung kann dies zu gegebener Zeit wieder geändert werden.

Ergänzung als Abs. 11 Satz 4:

Die Dacheindeckung ist anthrazitfarbig zulässig, wenn die Größe der Solar- oder Photovoltaikanlage mindestens zwei Drittel der Fläche einer Dachseite beträgt.

Im Zuge der Planung und nach Vorlage der Straßenplanung im Gebiet wurden redaktionelle Änderungen der Satzung, Begründung und Planzeichnung vorgenommen. Es wurden nun alle Gebäude (WA-1, WA-2 und SO) mit einer Fertigfussbodenhöhe von 784,50 m üNN festgesetzt. Die Garagen wurden mit einer Höhe von 784,20 bis 784,50 m üNN festgesetzt.

Der Stadtrat der Stadt Füssen behandelte am 10.04.2018 die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung und beschloss die Abwägungen wie vorgeschlagen.

Der Stadtrat der Stadt Füssen billigte am 10.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplans O 65 – Weidach Nord in der Fassung vom 10.04.2018. Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom Donnerstag, 14.06.2018 bis Montag 16.07.2018 öffentlich aus und konnte von jedermann eingesehen werden. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

### **Hinweise und Anregungen wurden wie folgt behandelt:**

#### **Träger öffentlicher Belange**

##### **Landratsamt Ostallgäu – Untere Bodenschutzbehörde – vom 20.06.2018**

Es wurde eine orientierende Untersuchung vorgenommen. Es handelt sich um unbelastetes und einwandfreies Kies.

##### **Landratsamt Ostallgäu – Bauplanungsrecht / Städtebau – vom 10.07.2018**

Im Gebiet sind nach jetzigen Erkenntnissen keine Bodendenkmäler vorhanden, die denkmalgeschützte Aussegnungshalle liegt 13 m über dem geplanten Gebiet und steht nicht in direktem Kontext mit dem Gebiet. Entsprechende Regelungen bezüglich der Dächer (Farbe, Dachaufbauten, Solar- und PV-Anlagen) sind in der Satzung festgesetzt.

Die Einstauhöhe von 784,00 üNN des Forggensees wurde in der Planung berücksichtigt, da die Gebäudeerdgeschossfussbodenhöhen mit 784,50 üNN fixiert wurden, um auch zu ermöglichen, dass Kellerlichtschächte hochwasserfrei ausgeführt werden können.

##### **Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 05.07.2018**

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Unter Hinweisen wird ein Punkt bezüglich der Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser aufgenommen.

### **Gemeinde Schwangau vom 05.07.2018**

Das Normenkontrollverfahren gegen das Wasserschutzgebiet der Stadt Füssen auf Schwangauer Flur ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung für das neue Gebiet. Es besteht eine ausgewiesene Schutzgebietsverordnung. Das Gebiet ist grundsätzlich wie die angrenzenden Gebiete auch wasserrechtlich erschlossen.

### **Stadtwerke Füssen vom 07.06.2018**

Vorgaben und Verwendung geeigneter Schutzmechanismen gegen äußere Einflüsse zum Einhalten des Trinkwasserschutzes werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

### **Stadt Füssen - Tiefbauamt vom 21.06.2018**

Zur Qualitätsaufwertung und aus städtebaulichen Gründen bleibt der Baumstandort im Platzbereich erhalten. Die Versickerungsanlage wird bei der Erschließungsplanung entsprechend geplant, damit der Baumstandort möglich ist.

## **Öffentlichkeit**

### **Kasimir Schmutz vom 13.07.2018**

Die Bedenken, dass es sich um ein Überschwemmungsgebiet handelt und ein Retentionsraumausgleich notwendig ist, konnten durch die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes ausgeräumt werden. Das Grundstück auf dem der Bebauungsplan O 65 Weidach Nord 2 vorgesehen ist, 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. Für das Gebiet wird die Betrachtung gemäß § 78b WHG vorgenommen mit dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung die Höhenlage des Gebietes und die hochwasserangepasste Bauweise bis 784,00 üNN und die Festsetzung der Erdgeschosshöhen von 784,50 üNN das Risiko vertretbar ist, da keine Mehrschäden oder Gefährdungen durch das neue Baugebiet zu erwarten sind. Auch die Kinder der Kindertagesstätte können bei einem entsprechenden Ereignis sicher im Gebäude verbleiben.

Das Gebiet liegt im Außenbereich und aufgrund der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche wird in das Regelverfahren gewechselt und es wird ein Umweltbericht für den Bebauungsplan erarbeitet.

### **Rechtsanwalt Helmut Menche vom 09.07.2018**

Die Bedenken, dass es sich um ein Überschwemmungsgebiet handelt und ein Retentionsraumausgleich notwendig ist, konnten durch die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes ausgeräumt werden. Das Grundstück auf dem der Bebauungsplan O 65 Weidach Nord 2 vorgesehen ist, 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. Für das Gebiet wird die Betrachtung gemäß § 78b WHG vorgenommen mit dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung die Höhenlage des Gebietes und die hochwasserangepasste Bauweise bis 784,00 üNN und die Festsetzung der Erdgeschosshöhen von 784,50 üNN das Risiko vertretbar ist, da keine Mehrschäden oder Gefährdungen durch das neue Baugebiet zu erwarten sind.

Auch die Kinder der Kindertagesstätte können bei einem entsprechenden Ereignis sicher im Gebäude verbleiben.

### **Elfriede und Siegfried Schubert vom 11.07.2018**

Die bisher fixierte GRZ wird zur Wahrung des Gebietscharakters nicht angehoben, auch werden die Wandhöhen nicht erhöht, da diese sich bei anderen Gebieten gut bewährt haben.

### **Weitere Änderungen:**

#### **Satzung**

§ 2 Abs. 2 wurde dahingehend abgeändert, dass nun anstatt Zweitwohnungen Ferienwohnungen nicht zulässig sind, da nach anwaltschaftlicher Beratung Zweitwohnungen nicht ausgeschlossen werden können.

§ 4 Abs. 2 wurde dahingehend präzisiert, dass hier nur die Bauweise fixiert wird:

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und eine Reihenanlage zulässig.

Die Festsetzungen der Anzahl der Wohnungen wurden neu unter § 6 Abs. 1 formuliert:

(1) Bei Wohngebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen und in Doppelhaushälften 1 Wohnung zulässig. Bei Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA-2) ist in Einzelhäusern die Anzahl der Wohnungen nicht beschränkt. In Doppelhäusern ist maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig und in einer Reihenanlage ist max. 1 Wohneinheit pro Reihenhaus zulässig.

Vorher wurden hier auch Mehrfamilienhäuser aufgeführt, die jedoch auch Einzelhäuser sind und somit entfallen können.

#### **Planzeichnung**

1. Das dargestellte Sondergebiet (Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt) wird nach Rücksprache mit dem beratenden Anwaltsbüro in eine Gemeinbedarfsfläche geändert.
2. Die Verkehrsfläche wird über den Gehwegbereich als öffentlicher Bereich ausgedehnt. Die Stellplätze zur Gemeinbedarfsfläche sind hierin nachrichtlich dargestellt.

#### **Begründung**

Redaktionelle Anpassung aufgrund der Änderungen in Satzung und Planzeichnung.

#### **Weiteres Verfahren:**

Nach anwaltlicher Abstimmung ist ein ausdrücklicher Beschluss über den Wechsel in das Regelverfahren zu fassen. In der Folge ist ein Umweltbericht zu erstellen, der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen. Aufgrund des Verfahrenswechsels ist auch der Flächennutzungsplan

parallel zu ändern. Eine redaktionelle Anpassung, wie sie gem. § 13 a/ 13 b BauGB möglich ist, scheidet im Regelverfahren aus. Auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung kann bei der Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden, da bereits eine Information auf andere Weise erfolgte, nämlich im bereits laufenden Bebauungsplanverfahren.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrats am 25.09.2018 erfolgte die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange. Der Stadtrat beschloss die Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen gemäß den zuvor getroffenen Einzelentscheidungen und weiteren Änderungen. Der Stadtrat beschloss die Billigung des insoweit geänderten Entwurfes. Der Stadtrat der Stadt Füssen beschloss am 25.09.2018 in öffentlicher Sitzung den Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren in das Regelverfahren. Der Stadtrat der Stadt Füssen billigte am 15.11.2018 in öffentlicher Sitzung den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans O 65 – Weidach Nord 2 mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 15.11.2018 und beschloss die erneute öffentliche Auslegung. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom Donnerstag, 24.01.2019 bis Mittwoch 06.02.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 16.01.2019.

#### **Hinweise und Anregungen wurden wie folgt behandelt:**

##### **Träger öffentlicher Belange**

###### **Landratsamt Ostallgäu – Untere Bodenschutz-behörde – vom 28.01.2019**

Es wurde eine orientierende Untersuchung vorgenommen. Es handelt sich um unbelastetes und einwandfreies Kies.

###### **Landratsamt Ostallgäu – Untere Naturschutz-behörde – vom 06.02.2019**

Im Umweltbericht wird der Halbsatz „von einer Beweidung (durch Kühe oder Jungvieh) ist wegen der Eutrophierung (Dung durch die Tiere und Trittschäden) abzusehen“ zur Klarstellung entfernt.

###### **Landratsamt Ostallgäu – Untere Wasserrechts-behörde – vom 21.01.2019**

Aufgrund der Aufschüttung und Topographie vor Ort ist gewährleistet, dass die Überdeckung des Grundwasserpegels im Normalzustand ca. 1,50 m beträgt und den technischen Regeln DWA-M 153 entspricht.

###### **Regionaler Planungsverband vom 05.02.2019**

Der gewünschte Ausschluss von Zweitwohnungen ist rechtlich nicht möglich, lediglich Ferienwohnungen können wie vorgesehen ausgeschlossen werden.

###### **Gemeinde Schwangau vom 05.02.2019**

Das Normenkontrollverfahren gegen das Wasserschutzgebiet der Stadt Füssen auf Schwangauer Flur ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung für das neue Gebiet. Es besteht eine ausgewiesene Schutzgebietsverordnung. Das Gebiet ist grundsätzlich wie die angrenzenden Gebiet auch wasserrechtlich erschlossen.

###### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren vom 31.01.2019**

Der in den Umweltbericht eingeflossene Ausgleichsfaktor wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgesprachen und bleibt unverändert bestehen.

## Öffentlichkeit

### **Kasimir Schmutz vom 05.02.2018 (Tippfehler des Herrn Schmutz)**

Die Bedenken, dass es sich um ein Überschwemmungsgebiet handelt und ein Retentionsraumausgleich notwendig ist, konnten durch die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes ausgeräumt werden. Das Grundstück auf dem der Bebauungsplan O 65 Weidach Nord 2 vorgesehen ist liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und wird bei einem hundertjährlichen 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. Für das Gebiet wird die Betrachtung gemäß § 78b WHG vorgenommen mit dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung die Höhenlage des Gebietes und die hochwasserangepasste Bauweise bis 784,00 üNN und die Festsetzung der Erdgeschosshöhen von 784,50 üNN das Risiko vertretbar ist, da keine Mehrschäden oder Gefährdungen durch das neue Baugebiet zu erwarten sind. Auch die Kinder der Kindertagesstätte können bei einem entsprechenden Ereignis sicher im Gebäude verbleiben.

Das zitierte Urteil vom 27.04.2004, Az: 26 N 02.2437 trifft auf den vorliegenden Sachverhalt nicht zu, da es sich weder um ein festgesetztes noch um ein faktischen Überschwemmungsgebiet handelt. Die Rechtsprechung bezieht sich auf faktische Überschwemmungsgebiete, nicht aber auf Risikogebiete gem. § 78 b WHG, in denen eine Bauleitplanung nicht ausgeschlossen ist.

Schädliche Immissionen aufgrund der Bautätigkeit und Auffüllung werden nicht genauer untersucht, jedoch wird die Ausführung unter Beachtung der Vorgaben des Immissionsschutzes, insbesondere der städtischen Baulärmverordnung erfolgen.

Die Stellplatzanlage wurde bewusst zur Sicherheit der Kinder abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen so geplant, dass die Stellplätze direkt an der Straße liegen und der Gehweg geschützt zwischen Stellplatz und Gartenflächen der Kindertagesstätte verläuft. (Von den Vorschriften der Satzung können nach Art. 63 Abs. 3 BayBO Abweichungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind). Die Anzahl der Stellplätze wurde auf der Basis der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen erstellt.

### **Rechtsanwalt Helmut Menche vom 06.02.2019**

Der Aufstau des Gesamtsees bedingt durch die Auffüllung im Gebiet wird rechnerisch ermittelt mit 1,1 mm über die Fläche des Gesamtsees. Da sich der See ausnivelliert ist an allen Stellen im Seebereich mit dem gleich hohen Aufstau zu rechnen. Bei einer Überflutung der Landflächen durch Hochwasserereignisse ist von weniger als 1,1 mm Mehrwasseraufstau durch die Aufschüttung bedingt auszugehen, da mehr Oberfläche rund um den See für das Wasser zur Verfügung steht. Somit wird auch im Bereich des Hotel Sommers dann mit weniger als 1,1 mm Mehraufstau zu rechnen sein.

Das Grundstück auf dem der Bebauungsplan O 65 Weidach Nord 2 vorgesehen ist liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und wird bei einem hundertjährlichen 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. Für das Gebiet wird die Betrachtung gemäß § 78b WHG vorgenommen mit dem Ergebnis, dass unter der

Berücksichtigung die Höhenlage des Gebietes und die hochwasserangepasste Bauweise bis 784,00 üNN und die Festsetzung der Erdgeschoßhöhen von 784,50 üNN das Risiko vertretbar ist, da keine Mehrschäden oder Gefährdungen durch das neue Baugebiet zu erwarten sind.

Das Urteil des BayVGH vom 27.04.2004 - 26 N 02.2437 bezieht sich auf faktische oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete, nicht aber auf Risikogebiete. Dort ist eine Bauleitplanung gerade nicht ausgeschlossen. Die Prüfung der Risikobewertung wurde vorgenommen und das Verfahren des Bebauungsplanes ist danach nicht einzustellen.

#### **Hotel Sommer vom 05.02.2019**

Der Kindergarten befindet sich nach dem Einwand an der falschen Stelle und beeinträchtigt den Hotelbetrieb. Zu den Finanzen bzw. Baukosten des Kindertagesstätte wird dargelegt, auf welcher Basis die Kosten ermittelt wurden. Der Anteil der AWO kann erst mit Vorliegen des Förderbescheids genannt werden.

Die Anordnung der Stellplätze direkt an der Weidachstraße mit dahinterliegendem Gehweg wurde bewusst so gewählt, um die Kinder vor den ausfahrenden Autos zu schützen. Die Abweichungen von den Vorschriften der Stellplatzsatzung sind möglich. Der Stellplatzbedarf der Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt wurde auf der Basis der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen ermittelt und in die Planung übernommen.

Durch die Bautätigkeiten ist mit Beeinträchtigungen der Tiefgarage des Hotels nicht zu rechnen, wobei dies ein Geologe beurteilen soll und ggf. kann durch ein Beweissicherungsverfahren der jetzige Zustand der Tiefgarage festgehalten werden. Die Bauarbeiten im Gebiet werden im Rahmen der in der Stadt Füssen zulässigen Zeiten gemäß geltender Baulärmverordnung durchgeführt werden.

Die Lärmemissionen aus der Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt hat der Gesetzgeber gemäß § 22 Abs. 1a Satz 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BIm-SchG) Kinderlärm gegenüber sonstigem Lärm bevorzugt. Sowohl der nach Norden offene Eingangsbereich, wie auch der darüber liegende Terrassenbereich bleiben unverändert bestehen.

Der Standort der Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt bleibt am jetzigen Standort, da es sich bei der anderen Fläche an den Schulen um eine private Fläche, deren Nutzung mit im Verhältnis deutlich höheren Kosten verbunden gewesen wäre. Der aktuelle Raumbedarf wäre zudem dort nicht zu erfüllen gewesen. Zudem handelt es sich um einen wohnortnahen Standort. Konkrete sachliche Anhaltspunkte für die vorgetragenen nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen sind nicht erkennbar, zumal noch eine deutliche räumliche Entfernung zu dem Hotel besteht und die von Kindern verursachten Geräusche etc. wie beschrieben als sozialadäquat einzustufen sind.

**Weitere Änderungen:**

**Begründung**

In der Begründung wird genauer präzisiert und ausgeführt, wie die Anordnung der Stellplätze im Bereich der Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt erfolgt.

**Umweltbericht**

Unter Ziffer 4.2 wird der Halbsatz „von einer Beweidung (durch Kühe oder Jungvieh) ist wegen der Eutrophierung (Dung durch die Tiere und Trittschäden) abzusehen“ entfernt.

Die Stadt Füssen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.02.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.02.2019 als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan O 65 – Weidach Nord 2 in Kraft. Der Bebauungsplan liegt ab der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Füssen, Lechhalde 3, 87629 Füssen, während der allgemeinen Geschäftsstunden zu jedermanns Einsicht bereit. Er kann dort von jedermann eingesehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangt werden.

**2. Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.**

Aus städtebaulicher Sicht wurde die vorliegende Planung - nach Abwägung mit anderweitigen Möglichkeiten zur Erreichung des Planungsziels - insbesondere im Hinblick auf die Erschließung, Situierung der Höhenlage der Gebäude am Standort am Forggensee und der Bedarfsdeckung als die am besten geeignete Lösung gewählt.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf die Planungsanforderungen eine verhältnismäßig geringe durch das Vorhaben verursachte Eingriffsintensität in Natur und Landschaft zu erwarten bzw. infolge der Realisierung der vorliegenden Planung von einer weitestmöglichen Geringhaltung sowie Minimierung negativer Umweltauswirkungen auszugehen.

Füssen, den

.....  
Paul Jacob, Erster Bürgermeister



Stapferweg 17  
87459 Pfronten-Ösch  
Tel. 08363-92896-0  
Fax 08363-92896-5

.....  
Dorothea Babel-Rampp