

Aufstellung des Bebauungsplanes Wörther Straße

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungen in ihrem vollen Wortlaut.

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 26.02.2024 und Termin zum 04.04.2024.

1.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 27.03.2024

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Wörther Straße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtige 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.“

1.2 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 28.03.2024

Stellungnahme:

„Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 14 „Moore der Lechvorberge“ (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 2.1 i. V. m. Karte 3 "Natur und Landschaft"). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Ob das geplante Bauleitplanvorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben, insbesondere Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 Abs. 2 – Anbindegebot, vereinbar ist, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.“

1.3 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit Schreiben vom 27.03.2024/24-4621.1-95/19 u. -4622.8095-46/1

Stellungnahme:

Landesentwicklungsprogramm Bayern

3.3 Abs. 2 (Z) neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausweisen
Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft", landschaftliche Vorbehaltsgebiete, hier: Nr. 14 "Moore der Lechvorberge" B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen

„Die Stadt Füssen beabsichtigt mit o.g. Bauleitplanvorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte im Bereich des Sportplatzes des SV Weißensee südlich von Wörth zu schaffen. Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich umfasst das bestehende Sportplatzgelände und soll südlich der bestehenden Sporthalle die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglichen. Den Planungsunterlagen zufolge soll der Planungsstandort deshalb im Flächennutzungsplan in "Gemeinbedarfsfläche. Sport / Sozial / Parkplatz" geändert und im Bebauungsplan "Wörther Straße" entsprechend konkretisiert werden ("Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "sportliche Zwecke" und "soziale Zwecke (Kindertagesstätte)").

Der Planungsstandort befindet sich in abgesetzter Lage an der Wörther Straße. Gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 1 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die Bebauung von Wörth stellt keine zur Anbindung geeignete Siedlungseinheit dar. Eine Anbindung des Planungsstandorts im Sinne des o.a. LEP-Zieles ist somit nicht gegeben. Die zulässigen Ausnahmetatbestände, die ein Abweichen vom Anbindegebot gegebenenfalls zulassen könnten, sind in LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) abschließend aufgezählt. Aus den derzeit vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass ei-

ner dieser Ausnahmetatbestände einschlägig sein könnte. Es wird ggf. Sache der Stadt Füssen sein, im weiteren Verfahren darzulegen, ob ein Ausnahmetatbestand vorliegen könnte.
Angesichts der fehlenden Anbindung des Planungsstandortes erübrigt sich derzeit der Hinweis auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 "Moore der Lechvorberge" (RP 16 B I 2.1 i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft").
Das Landratsamt Ostallgäu erhält eine Kopie dieses Schreibens."

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:

Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet die Umwandlung einer ehemaligen Sportfläche, die sich im Umfeld einer landwirtschaftlichen Fläche mit einer ökologisch besonders orts- und landschaftsgestalterischen Bedeutung befindet, in eine Gemeinbedarfsfläche, also eine Baufläche. Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung 'Gemeinbedarfsfläche' ist festzustellen, dass der Standort für eine weitere bauliche und städtebauliche Entwicklung nicht geeignet ist.“

1.4 Stadtwerke Füssen, Abwasserbeseitigung, mit E-Mail vom 27.02.2024

Stellungnahme:

(Rechtsgrundlage:) WHG

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Bzgl. § 9 und 11:

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sollte vorzugsweise versickert werden, um die Grundwasserneubildung anzuregen sowie die Kanalisation und Vorflut zu entlasten
... vorausgesetzt es enthält keine schädlichen Stoffe.“

1.5 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 04.04.2024/2-4622-OAL 129-8156/2024

Stellungnahme:

„nach fachlicher Einschätzung sind die geplanten Bauflächen bei Ausuferungen aus der Weißensee Ach nicht betroffen. Es ist davon auszugehen, dass die Straße und die Parkfläche dagegen bei Ausuferung der Weißensee Ach betroffen sind.

Für die KiTa ist aufgrund von wild abfließendem Oberflächenwasser (von Norden kommend) eine überflutungssichere Bauweise zu empfehlen.

Das Landratsamt Ostallgäu erhält einen digitalen Abdruck dieses Schreibens.“

1.6 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 04.04.2024

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Planung:

Bei dem mit T-Linie ausgewiesenen Bereich auf Fl. Nr. 316/1 Gmk. handelt es sich um eine nach § 30 Abs. 2 Ziff. 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Feuchtwiese (fast komplettes Flurstück!). Das Biotop kann fachlich nicht aufgewertet werden und scheidet daher als Ausgleichsfläche aus.

Auf dem südlichen T-Linien-Bereich wächst ein Feldgehölz aus verschiedenen Sträuchern mit Weide, Erlen und Fichten. Diese dürfen gem. Art. 16 Abs. 1 Ziff. 1 BayNatSchG weder gerodet noch beeinträchtigt werden, was teilweise mit der Planung kollidiert. Dies ist abzuändern. Eine Aufwertung ist auch hier nicht möglich, deshalb als Ausgleich nicht geeignet.

Die Richtlinie für eine effektive Durchgrünung von Parkplätzen ist die Pflanzung eines Laubbaums pro 5 Stellplätzen. Die Planung ist entsprechend anzupassen.“

1.7 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 27.03.2024

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Bebauungsplan

1. Städtebauliche Stellungnahme

Der vorgesehene Bebauungsplan widerspricht dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB, weil die neue Siedlungsfläche nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist. Das bestehende Sportgelände selbst, stellt keine zur Anbindung geeignete Siedlungseinheit dar.

Unabhängig davon sind mögliche Standortalternativen zu bewerten und darzustellen. Für die Kindertagesstätte sollte ein möglichst zentraler und verkehrstechnisch gut erreichbarer Standort gewählt werden.

2. Einzelne Festsetzungen

- a) Für Nebenanlagen (§ 4 Nr. 4.1.1) wird die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 Alternative 2 BauNVO) empfohlen.
- b) Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein bereits konkret bekanntes Vorhaben. Statt einer absoluten Zahl sollte für die jeweilige Nutzung ein entsprechender Berechnungsfaktor für die Stellplätze festgelegt werden, damit im Falle entsprechender Erweiterungen der dafür dann zusätzlich notwendige Stellplatzbedarf nach den gleichen Faktoren ermittelt werden kann (§ 6 Nr. 6.4).
- c) Bei Pultdachgebäuden ist auch die Wandhöhe für die höhere Wandseite zu definieren (§ 8 Nr. 8.1).
- d) In der Begründung wird unter Nr. 6.2 ausgeführt, dass die mit Gehölzen bestanden Strukturen im Süden erhalten werden. Hier ist zu prüfen, ob dies bei Verlegung der Parkplatzfläche überhaupt möglich ist.
- e) In der Begründung/Umweltbericht ist die Thematik Starkregen zu berücksichtigen. Auf diese Thematik ist unter Berücksichtigung der Topographie in der Begründung/Umweltbericht umfassend einzugehen.
- f) In der Begründung ist dazulegen, ob die Zufahrtsstraße (Wörther Straße) den Verkehr, insbesondere während der Hol- und Bringzeiten zur Kindertagesstätte bewältigen kann.

Flächennutzungsplan:

Städtebauliche Stellungnahme.

Dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist keine Begründung und kein Umweltbericht beigelegt.

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist auf die Standortalternativen, insbesondere, die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen einzugehen.

Der vorgesehene Standort widerspricht dem Anbindegebot nach Nr. 3.3 LEP 2023, so dass hier der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht Rechnung getragen wird.“

1.8 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 14.03.2024

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Der Bereich ist als wassersensibel einzustufen. Auf Grund von möglichem hoch anstehendem Schichtenwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser sollte auf die Errichtung von Kellern verzichtet werden. Diese Vorgabe wurde in der Planung bereits berücksichtigt. Die Wörther Ach befindet sich nicht im überplanten Bereich.

Bei der Errichtung von Gebäuden ist trotzdem nicht auszuschließen, dass die Gründungssohle unterhalb des Grundwasser/Schichtenwasserspiegels zu liegen kommt. Für die nötige Bauwasserhaltung sowie die Errichtung eines Gebäudes im Grundwasser ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.“

1.9 Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 27.03.2024

Stellungnahme:

(Rechtsgrundlagen) § 50 BImSchG

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Zu dem Satzungsentwurf i.d.F. vom 06.02.2024 wird Folgendes mitgeteilt:

Die geplante Kindertagesstätte ist den Lärmimmissionen der Sportanlage ausgesetzt. Sportanlagen werden nach der 18. BImSchV "Sportanlagenlärmschutzverordnung" beurteilt. Für die Kindertagesstätte sind mindestens die Immissionsrichtwerte für Dorf- und Mischgebiete anzusetzen. Für die 18. BImSchV gelten für Dorf- und Mischgebiete folgende Immissionsrichtwerte:

tags 60 dB(A) / Ruhezeit 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)

Über den derzeitigen bzw. geplanten Sportbetrieb ist derzeit nichts bekannt (2.8. Trainingszeiten, Intensität der Nutzung). Sofern von einer gemeinsamen Nutzung der Sportanlagen mit der Kindertagesstätte auszugehen ist, sollten die Auswirkungen der Nutzung der Sportanlagen auf die Kindertagesstätte näher untersucht werden.“

1.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 13.03.2024/ F2/L2-4612-10-34

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Bereich Forsten:

Von dem geplanten Vorhaben ist indirekt Wald nach Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Nordöstlich-östlich an das geplante Vorhaben grenzt mit nur wenigen Metern Abstand ein nadelholzdominierter Mischbestand mit zahlreich beigemischt Edellaubholz an. Der Wald kann auf den vorliegenden Standorten eine Höhe von ca. 30 m erreichen.

Nach Art. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Anlagen und Gebäude so zu errichten, dass von ihnen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, ausgeht. Die geplante Bebauung liegt innerhalb des Baumwurfbereichs (1 Baumlänge). Das Risiko von Sach- und Personenschäden kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich empfehlen wir bei Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen einen Mindestabstand von einer Baumlänge (hier ca. 30 m) zum angrenzenden Wald. Da der Wald in Hauptwindrichtung überwiegend nachgelagert liegt und der Standort leicht Richtung Osten geneigt ist, kann dieser Abstand aus unserer Sicht auf ca. 25 m ausnahmsweise reduziert werden. Das Gebäude dient der Kinderbetreuung und wird somit insbesondere auch bei Schlechtwetter genutzt. Wir weisen darauf hin, dass auch unabhängig von Sturm- bzw. Extremwetterereignissen jederzeit unvermittelt Äste oder Kronenteile herabfallen oder ganze Bäume umstürzen können. Wir empfehlen daher dringend in Abstimmung mit den betroffenen Waldeigentümern vorbeugende Maßnahmen zum Schutz der Personen (z.B. aktive Waldrandgestaltung, regelmäßige Verkehrssicherung,...) durchzuführen.

Darüber hinaus empfehlen wir den Abschluss eines privatrechtlichen Haftungsausschlusses zwischen dem Bauherren und den Waldeigentümern, deren Wald innerhalb des Baumwurfbereichs liegt. Wir bitten zudem zu prüfen, ob z.B. durch geänderte Anordnung des Gebäudes der Abstand zum Wald erhöht und das Risiko für Schäden reduziert werden kann.

Bereich Landwirtschaft: Es werden keine Einwendungen erhoben.“