

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

49. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes
Wörther Straße

Entwurf
in der Fassung vom 10.09.2024

Inhalt:

- Planzeichnung M 1 : 5.000 mit Verfahrensvermerken
- Begründung
- gemeinsamer Umweltbericht

Städtebau/ Bauleitplanung: abtplan – architektur und stadtplanung Inh. Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
---	---

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt an der Sportanlage südlich von Wörth, westlich der Wörther Straße. Er umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 316/1 (TF), 316/3 (TF) und 316/5 (TF), Gemarkung Weißensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,7 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

2. Anlass und Zweck der Planung

Im Rahmen der Standortsuche für eine Kindertagesstätte wurde an der vorliegenden Stelle erkannt, dass die städtebauliche Entwicklung von der nun fast 40 Jahre alten Darstellungsweise stark abweicht. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen und zur Klarstellung der Entwicklungsabsichten der Stadt im Bereich muss deshalb die überalterte Darstellung angepasst werden.

Die ausdifferenzierte Nutzung auf den, auch über die bisherig als Sportplatz dargestellten Bereiche hinausgehenden, Flächen soll als „Gemeinbedarfsfläche, angrenzend an wertvolle Biotope und geschützte Landschaftsflächen, insbesondere zur sportlichen Betätigung, Stärkung der Gesundheit sowie Förderung von Erwachsenen, Jugendlichen und Kindern“ beschrieben werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Gemeindliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, ursprünglich aufgestellt von der Ortsplanungsstelle für Schwaben, Augsburg und dem Landschaftsarchitekt W. Blendermann, Eurasburg (Fertigung vom Dez. 1987). Die bisherigen Darstellungen im Plangebiet belaufen sich auf Grünflächen für den Sportplatz und den Parkplatz sowie „Flächen für die Landwirtschaft - Grünland mit besonderer Ökologischer und Orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung“ im Norden und „Flächen für die Landwirtschaft - Grünland mit besonderer Ökologischer Funktion, auf Moorstandort oder Streuwiese“ im Süden. Die Darstellungen der „Flächen für die Landwirtschaft - Grünland mit besonderer Ökologischer Bedeutung, an empfindlichen Landschaftsstellen“ liegt östlich des Geltungsbereiches. Der Flächennutzungsplan wurde andernorts inzwischen mehrfach geändert. Parallel zum Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer Gemeinbedarfsfläche aufgestellt.

Mit den Bauten und Nebenanlagen der Sportnutzungen liegen bauliche Zusammenhänge vor, auch, wenn es sich nicht um einen eigenständigen Ortsteil handelt. Die bestehenden Flächen und der bauliche Bestand werden erhalten und planerisch gesichert.

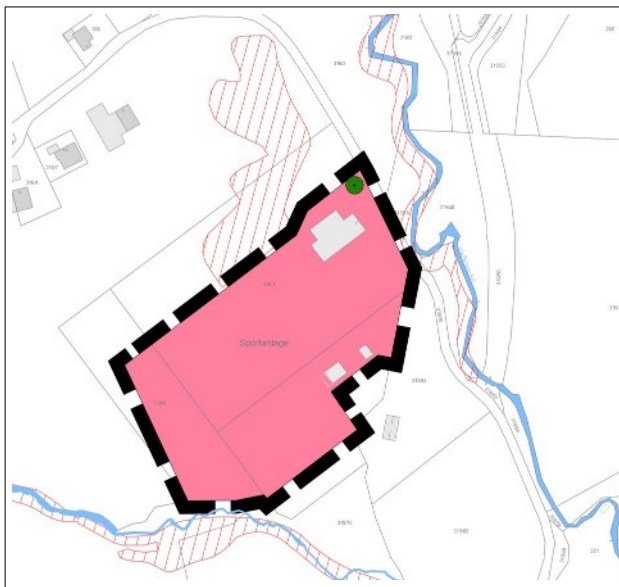


Abbildung 1: Ausschnitt der gegenständlichen 49. Änderung

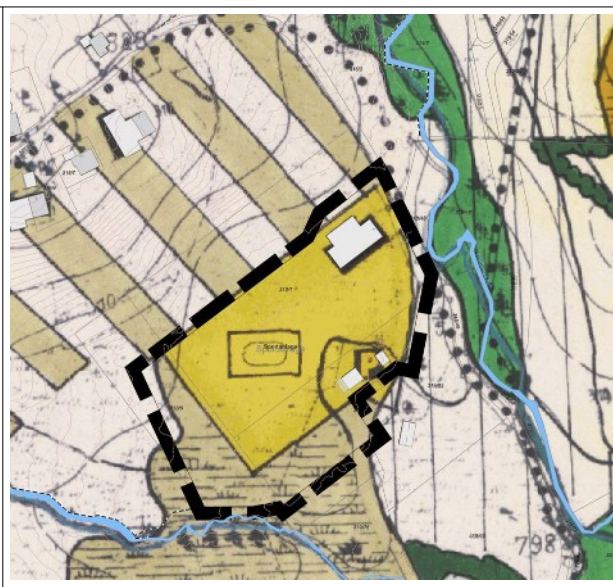


Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen FNP

3.2 Übergeordnete Planungsziele

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP):

Der bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen, Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität abschließend beschlossen. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz-

und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 in Kraft getreten. Die für die Planung wesentlichen und betroffenen Ziele werden nachfolgend aufgeführt.

3. Siedlungsstruktur

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung

(Z): In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnaher Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, [...]

5. Wirtschaft

5.4 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(Z): In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festzulegen.

6. Energieversorgung

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z): Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

3.2.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Der Regionalplan liegt in der in der Fassung der 3. Änderung gem. Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 26. März 2018 (RABl Schw. Nr. 5/2018) vor. Die Vorgaben des vorgenannten LEP können damit noch nicht auf der Ebene der Regionalplanung berücksichtigt sein. Die Teilfortschreibung zur Wasserwirtschaft (B I 3) und zur Windkraft (B IV 3.2) sind noch nicht abgeschlossen und nicht rechtskräftig. Wesentliche Auswirkungen der Fortschreibungen auf die gegenständliche Planung sind nicht zu erwarten.

- B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern
- B I 2.1 (Z) Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorerge“
- B II 2.2.4 (Z) In den Tourismusgebieten Ostallgäu [...] sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B IV 3.1.2 (Z) Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Abs. 1 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegen gewirkt werden.
- B V 1.3 Abs. 2 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen
- B V 1.3 Abs. 4 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Das Mittelzentrum Füssen liegt (vormals auf der Entwicklungsachse Kempten-Vorarlberg-Tirol) zwischen den Untertzentren Pfronten und Schwangau. Die Darstellungen des Alpenplans liegen abseits des Geltungsbereiches und werden nicht beeinflusst. Der Planbereich liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“. Eine Prägung des Sportplatzbereiches durch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet südlich ist, falls überhaupt, nur indirekt gegeben. Der Sportplatz, gelegen unter dem Hang, der die Bauten von Wörth beherbergt, liegt mindestens am äußersten Rand des Darstellungsbereiches und beinhaltet die Sportanlagen, wie auch Vereinsgebäude und stellt bereits im Bestand keinen charakteristischen Teil des Vorbehaltsgebiets mehr dar.

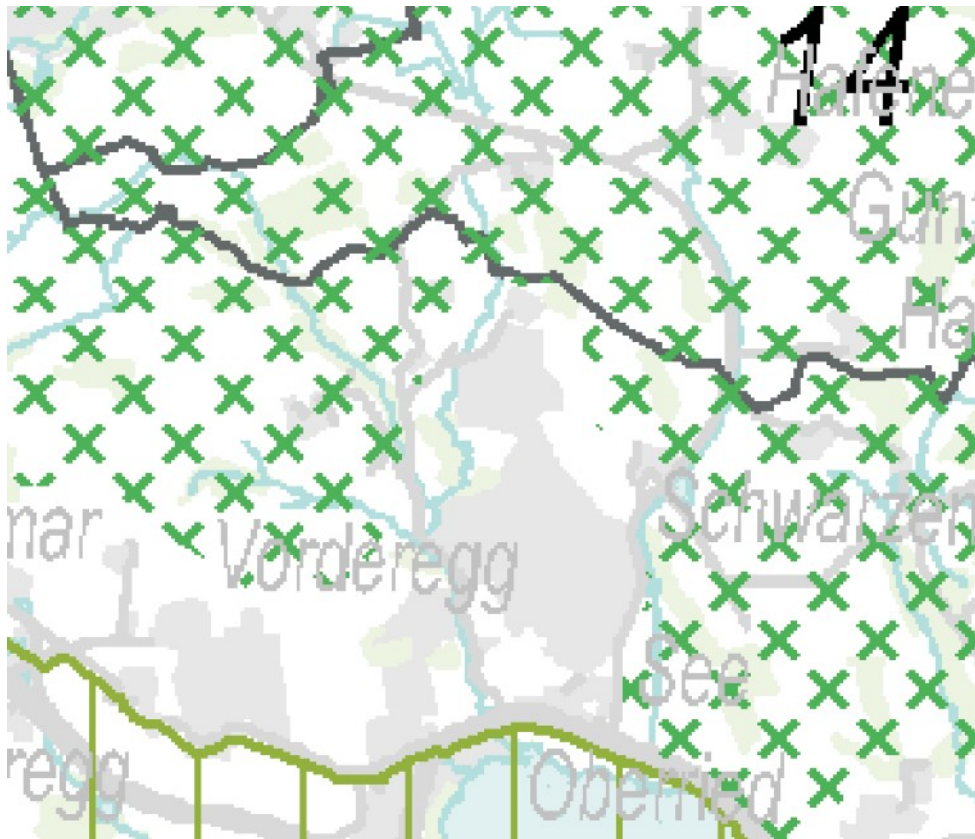


Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 3 - Natur und Landschaft des RP 16

4. Gebietsgrundlagen

Der Geltungsbereich liegt südlich von Wörth und westlich von Schwarzenbach, der Wörther Straße und der Weißenseeach. Das Gelände fällt von Höhen um 804 m an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 800 m südlich der Tennisplätze und geht dann in Gehölze in leichter Hanglage über. Die Bebauung konzentriert sich auf den östlichen Gebietsteil.

4.1 Naturhaushaltliche Belange:

Füssen liegt im Naturraum 036-A (Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge). Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es in der Nähe Flächendarstellungen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (AB-SP) gibt: lokal bedeutsames Bachbegleitbiotop (Biotopflächen-Nr. 8429-0034-002, Südwesten) eine lokal bedeutsame Nasswiese (Biotopflächen-Nr. 8429-0033-001, Norden) und ein regional bedeutsames Bachbegleitbiotop (Biotopflächen-Nr. 8429-0026-002, Osten).

4.2 Bodenkunde / Geologie:

(Pseudogley-)Braunerden, fluviatil geprägte Bodengenerese mit kleinräumigen Unterschieden mit Talfüllungen aus Schmelzwasserschottern, teilweise mit Gley-Ausprägungen, v.a. carbonatisch geprägt

4.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Eine Ausuferung der Weißenseeach kann an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine überflutungssichere Bauweise empfohlen. Der Parkplatz und die Wörther Straße sind voraussichtlich von wild abfließendem Wasser betroffen. Auf Keller u. dgl. sollte verzichtet werden.

4.4 Denkmalschutzhinweis

Im Geltungsbereich befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG.

4.5 Waldabstands-Hinweis

Nordöstlich-östlich an das geplante Vorhaben grenzt mit nur wenigen Metern Abstand ein nadelholzdominierter Mischbestand mit zahlreich beigemischt Edellaubholz an. Es wird empfohlen bei Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen einen Mindestabstand von einer Baumlänge (hier ca. 30 m) zum angrenzenden Wald einzuhalten. In Ausnahmefällen (z.B. bei geeigneter Lage) können diese Längen reduziert werden. Der Abschluss eines privatrechtlichen Haftungsausschlusses zwischen den Bauherren und den Waldeigentümern, deren Wald innerhalb des Baumwurfbereichs liegt wird darüber hinaus empfohlen.

5. Planungskonzeption

5.1 Städtebauliches Konzept

Die im Bestand vorliegende Entwicklung soll dargestellt werden und der Nutzungsrahmen für den Bereich als Gemeinbedarfsfläche nach i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die derzeit stark im Vereinskonzext ausgerichtete Nutzung mit Sport- und Freizeitangeboten und den sozialen Angeboten im Vereinskonzext (z.B. Kinder- und Jugendarbeit) soll zukunftsfähig und langfristig möglich und erhalten bleiben und wird daher planerisch gesichert.

5.2 Auswahl der Flächen und Alternativen

Die Sicherung der bestehenden Nutzung stellt bereits die zurückhaltende Alternative gegenüber einer ausgeweiteten Nutzung mit umfangreicheren Siedlungsflächendarstellungen dar. Die Nutzungen mit teils relativ großflächigen Versiegelungen für Sportplätze und Vereinsgebäuden überschreiten bereits den heutzutage nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten enger zu fassenden Rahmen von „Grünflächen“ oder „Sportplatz“. Auch ist die Nutzung bereits vor über einem Jahrzehnt über die bisherigen Darstellungen hinaus gewachsen. Einer Fortführung der Nutzung und ggf. erforderlicher baulicher Anpassungen (z.B. wegen gesteigener Anforderungen an Technik oder Sicherheit) könnten formelle Hürden entgegenstehen, die hinsichtlich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und zum Wohle nachfolgender Generationen ausgeräumt werden müssen, um nicht zu akuten Problemlagen zu führen.

5.3 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht ist auch Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Auf Grund des Charakters der Bestandssicherung ist insbesondere auf der Flächennutzungsplanebene nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Die Erschließung ist bereits im Bestand gesichert.

Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Das Niederschlagswasser ist zur Entlastung der Frischwasserversorgung möglichst als Brauchwasser zu nutzen und ansonsten nach den geltenden Regeln zu behandeln und zur Versickerung zu bringen.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden.

5.4.2 Bodenschutz / Altlasten

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 altlastverdächtigen 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.

5.4.3 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

6. Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan mit Änderungen der Stadt Füssen.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag,
Stadtplaner, Architekt

Maximilian Eichstetter,
Erster Bürgermeister