

Stadt Füssen  
Landkreis Ostallgäu

47. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N 77 -  
Vorderer Galgenbichl

Vorentwurf  
in der Fassung vom 06.12.2022

Inhalt:

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

Auftraggeber: Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	
Planung städtebaulicher Teil: <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsbereich von Füssen, südlich des Moosangerweges und ca. 170 m westlich der Augsburgener Straße / B 16, zwischen den Erhebungen „Vorderer Galgenbichl“ und „Stierbichl“. Er umfasst Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1385 und 1386, Gemarkung Füssen.

### 2. Anlass und Zweck der Planung

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb hat vor, die touristische Nutzung an der Hofstelle und den angeschlossenen Fluren zu verstärken. Damit tritt die gewerbliche bzw. touristische Nutzung neben die reine landwirtschaftliche Nutzung. Bauplanungsrechtlich wird daher ein Sondergebiet ausgewiesen, das im Osten touristische Nutzung im Landwirtschaftlichem Kontext vorsieht und im Westen die Landwirtschaft mit touristischen Elementen ermöglicht. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 77 – Vorderer Galgenbichl wird daher der Flächennutzungsplan geändert.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Gemeindliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4 von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. In einzelnen Bereichen wurde dieser Flächennutzungsplan bereits mehrfach geändert. Der gegenständliche Bereich wird aktuell noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die eine besondere ökologische orts- und landschaftsgestalterische Bedeutung hat.



Abbildung 1: Ausschnitt der gegenständlichen Änderung



Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen FNP

#### 3.2 Übergeordnete Planungsziele

##### 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP):

##### 3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

##### 5. Wirtschaft

5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

### 3.2.2 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

- 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 2.3.2.16 (G) Konzentration touristischer Erschließung auf bestehende / ökologisch belastbare Räume
- B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur
- B II 1.3 Abs. 3 (Z) Ausbau der Cluster im Bereich „Tourismus / Gesundheitswesen“
- B II 2.2.1 ff (Z/G) Ausbau der touristischen Branchen
- B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung
- B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten
- B V 1.7 (Z) Erhalt von Dorfstrukturen und Ortsbilder sowie der Funktion, Struktur und Gestalt, ggf. Erneuerung



Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 3 - Natur und Landschaft des RP 16 (2007)

Das Mittelzentrum Füssen liegt im Alpengebiet auf der Entwicklungsachse Kempten-Vorarlberg-Tirol. Der Planbereich grenzt östlich an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ an.

Das FFH-Gebiet „Kalktuffquellsümpfe und Niedermoore im Ostallgäu“ (ID: DE8430372.02), das Landschaftsschutzgebiet OAL 14 „Forggensee und benachbarte Seen“ (LSG-00446.01) liegen abseits des Geltungsbereiches und werden nicht beeinflusst.

Da es sich im Wesentlichen um betriebliche Erweiterungen einer bestehenden Landwirtschaft mit verstärkter Touristischer Nutzung handelt wird die Planung regional- und landesplanerischen Zielen nicht entgegenstehen. Auf Orts- und Landschaftsbild ist auf den nachfolgenden Ebenen besonders zu achten.

### 3.3 Denkmalschutz

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. Gebietsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Füssener Norden. Das Gelände ist hügelig, wobei die Bebauung sich auf die Talbereiche konzentriert. Füssen ist stark touristisch geprägt und die Nahe B 16 ist eine wichtige Erschließungsachse für Touristen und Einwohner der Stadt.

Naturhaushaltliche Belange:

Füssen liegt im Naturraum 036-C (Füssener Becken mit Seen und Mooren). Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt: überregional bedeutsamer „Feuchtkomplex am ‚Galgenbichel‘ nördlich Füssen“ (Biotopflächen-Nr. 8430-0039-002)

Bodenkunde: Braunerden, verbreitet Pseudogley-Braunerde

Geologie: Zwischen den kreidezeitlichen Hartgesteinen des Galgenbichls und des Stierbichls finden sich die in der Region verbreiteten Schmelzwasserschotter der Würmzeit.

## 5. Planungskonzeption

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Der Umgriff des Plangebietes ist aus der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung ersichtlich. Die Sonderbaufläche soll das Sondergebiet für Tourismus und Landwirtschaft (sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauN-VO) ermöglichen.

### 5.2 Auswahl der Flächen und Alternativen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus einem konkreten Vorhaben mit planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfordern. Damit ist die einzige Planungsalternative die Nicht-Durchführung der Planung und das Versagen des Vorhabens. Die Stadt möchte ihre wirtschaftliche Handlungsfähigkeit bewahren und befördert daher den Tourismus und die damit verbundenen Arbeitsplätze mit der gegenständlichen Planung.

### 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 Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

#### 5.4.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

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 versickern.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden.

#### 5.4.2 Bodenschutz / Altlasten

Altlasten:

Nach den 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

---

Maximilian Eichstetter,  
Erster Bürgermeister