

Beschluss Stadt Füssen

TOP: Einbeziehungssatzung Eschach Südost; Behandlung der Stellungnahme aus der Beteiligung und Verfahrensbeschluss

Sachbearbeiter: Armin Angeringer
Sitzungsbezeichnung: Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses
Sitzungsdatum: 15.09.2020
Sitzungsart: öffentlich
Gremiumsbezeichnung: Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss

Sachverhalt:

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 05.05.2020 und Termin zum 15.06.2020 beteiligt.

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

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

A) Stellungnahmen ohne Einwände:

- Landratsamt OAL, Kommunale Abfallwirtschaft SG 32, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 15.05.2020
- Landratsamt OAL, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 08.05.2020
- Landratsamt OAL, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 07.05.2020
- Kreisheimatpfleger, Bodendenkmalpflege, Lamerdingen, mit E-Mail vom 15.06.2020
- Kreisheimatpfleger, Baudenkmal, Lengenwang, mit Schreiben vom 04.06.2020
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 10.06.2020
- Regionaler Planungsverband, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 29.05.2020
- Schwaben Netz GmbH, Augsburg, mit Schreiben vom 11.05.2020
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, mit E-Mail vom 29.06.2020

B) Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen:

1.1 Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 11.05.2020

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

Die vorliegende Einbeziehungssatzung Eschach Südost 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.“

1.2 Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr. 2020356, PN, mit Schreiben vom 11.05.2020

Stellungnahme:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit

Telekommunikationsinfrastruktur- im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller

Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen
Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.“

1.3 Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen, mit Schreiben vom 06.05.2020

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Die Elektrizitätsversorgung der Einbeziehungssatzung "Eschach Südost" der Stadt Füssen ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV- und 1 kV Leitungen), sowie der 20 kV – Trafostation "Eschach", welche sich innerhalb des überplanten Bereiches befindet.“

1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten , Kaufbeuren , mit Schreiben vom 12.05.2020/F2-4612-10-3/ L2.2-4612-20-211

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Bereich Forsten:

Von der Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern betroffen (Art. 2 BayWaldG). Die in den Grünflächen zu pflanzenden Bäume werden aber in Samen- und Pollenaustausch mit den benachbarten Wäldern stehen. Um sicherzustellen, dass nur standortgemäße und an das Klima angepasste Pflanzenherkünfte verwendet werden, bitten wir Sie, bei Ziffer 4.5 der Satzung folgenden Satz einzufügen:

„* = Bei der Pflanzenauswahl ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.“
und in den Pflanzlisten 1 und 2 bei folgenden Baumarten ein "*" zu ergänzen:

- Betula pendula Birke*
- Prunus avium Vogelkirsche*
- Alnus incana Grau-Erle*

Bereich Landwirtschaft:

Es werden keine Einwendungen erhoben.“

redaktionelle Würdigung :

Der Hinweis zu Altlasten wird bei § 6 „Hinweise und Empfehlungen“ ausgetauscht. Die Äußerung der EWR wird in der Begründung unter Erschließung ergänzt. Die Ergänzungen des AELF werden in die Satzung bei § 5.4- übernommen.

Anmerkung des Planers: Die vorgenannten Stellungnahmen beinhalten Informationen, die redaktionell bzw. zur Klarstellung in die Planung eingefügt werden.

C) Stellungnahmen mit Hinweisen planungsrechtlicher Relevanz:

1.5 Landratsamt Ostallgäu, Städtebau, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 15.06.2020

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Für das in der gegenständlichen Einbeziehungssatzung festgesetzte Baufenster kann aus dem bestehenden westlichen Bebauungszusammenhang, Fl.-Nr. 53 und 53/2, der südlich anschließenden Außenbereichsfläche sowie der nordöstlichen Erschließungsstraße keine Prägung abgeleitet werden. Allenfalls könnte, wie in den Schreiben vom 09.04.20 und 11.05.20 mitgeteilt, für den nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 53/3, im Bereich des bestehenden Stadels, von einer Prägung durch den vorhandenen Bebauungszusammenhang und der nordöstlichen Erschließungsstraße ausgegangen werden. Somit erfüllt die Satzung die

Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, wonach die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein müssen, nicht. Das Landratsamt Ostallgäu beabsichtigt aufgrund der zuvor genannten Gründe sowohl den Aufstellungsbeschluss als auch weitere Beschlüsse im Zusammenhang mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wegen ihrer Rechtswidrigkeit förmlich zu beanstanden und deren Aufhebung, unter Androhung der Ersatzvornahme nach Art. 112 und 113 der Bayerischen Gemeindeordnung, anzuordnen. Wir raten dem Stadtrat die Planung entsprechend den oben aufgeführten Rahmenbedingungen überarbeiten zu lassen. Hierbei sind auch die Belange des Denkmalschutzes gemäß der erfolgten Vorabstimmung planerisch zu berücksichtigen.“

Rechtsgrundlagen § 34 Abs. 4 BauGB

1.6 Landratsamt Ostallgäu, Staatliches Bauamt, Marktoberdorf , mit Schreiben vom 09.04.2020/Gz.: 40 – 6024.01-388/20 an den Bauherren

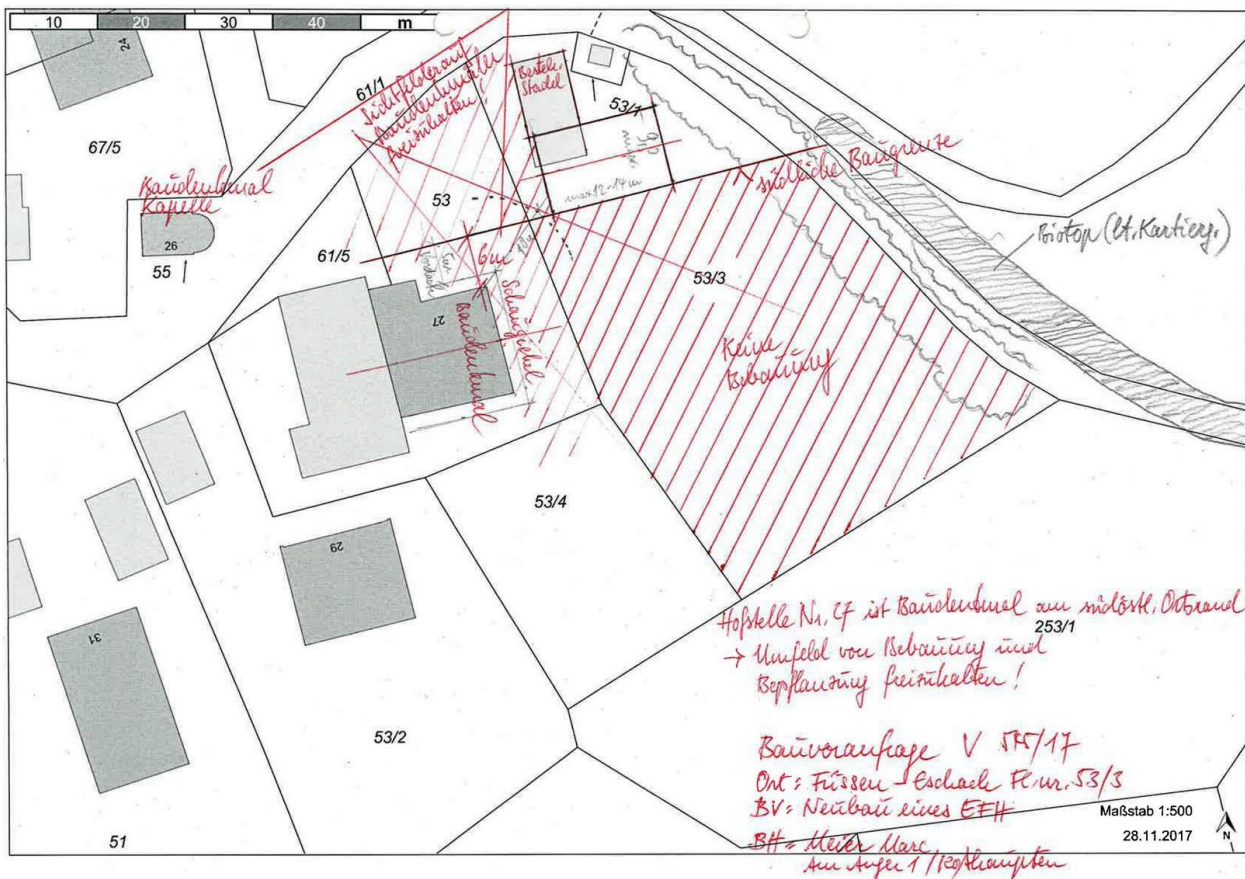
Stellungnahme:

Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Eschach Fl.Nr. 53/3 „mit Schriftsatz vom 19.02.2020, bei der Stadt Füssen eingegangen am 19.02.2020 und beim Landratsamt Ostallgäu eingegangen am 07.04.2020 haben Sie die Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 53/3 der Gemarkung Eschach beantragt. Diesbezüglich können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Das verfahrensgegenständliche Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Füssen und damit im unbeplanten Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Baugrundstückes beurteilt sich demnach nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Es wird zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben unterschieden. Da der Neubau eines Wohnhauses mit Garage kein privilegiertes Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB darstellt, beurteilt sich das beantragte Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können nach dieser Vorschrift im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Im vorliegenden Fall sind jedoch öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt. Durch die geplante Bebauung sind Belange des Denkmalschutzes nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB betroffen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Baudenkmalern Eschach 26 und 27. Aus denkmalfachlicher Sicht muss das Umfeld des angrenzenden Baudenkmalers Eschach 27 von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Das Bauvorhaben ist demnach deutlich nach Norden zu verschieben (siehe angehängte Skizze). Die für das geplante Bauvorhaben erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis wäre demnach zu versagen, da das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des angrenzenden Baudenkmalers führt (Art. 6 BayDSchG). Das Gebäude soll südlich abgesetzt von der bestehenden Bebauung errichtet werden und überschreitet die vorhandene Hangkante deutlich. Das Bauvorhaben beeinträchtigt daher die natürliche Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Die Errichtung des Einfamilienhauses auf dem gegenständlichen Grundstück lässt außerdem auch die Entstehung einer Splittersiedlung (Vorgang der Zersiedelung) entsprechend § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB befürchten. Darüber hinaus ist laut Stellungnahme der Stadt Füssen die Erschließung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) nicht gesichert. Die Überprüfung der Sach- und Rechtslage führt zu dem Ergebnis, dass der eingereichte Antrag auf Vorbescheid aus den oben dargelegten Gründen nicht genehmigungsfähig ist. Soweit der oben genannte Antrag auf Vorbescheid durch schriftliche Mitteilung zurückgenommen werden sollte, wird für die Einstellung des Verfahrens eine wesentlich ermäßigte Gebühr in Aussicht gestellt. Sollten Sie jedoch den Erlass eines rechtsmittelfähigen Bescheids wünschen, erhalten Sie hiermit im Rahmen einer Anhörung nach Art. 28 Abs. 1 des Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) die Möglichkeit, sich bis spätestens 12.05.2020 schriftlich zu der beabsichtigten Ablehnung des Antrages auf Vorbescheid zu äußern.

Einbeziehungssatzung:

Es wurde nach Aktenlage bisher lediglich ein Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung durch den Stadtrat der Stadt Füssen am 27.06.2017. gefasst. Einzelne Außenbereichsflächen können gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Für den nun beantragten und nach Süden abgesetzten Standort liegt keine Prägung mehr vor. Eine Einbeziehungssatzung für den geplanten Standort ist demnach unzulässig. Im Rahmen Ihres ersten Antrages auf Vorbescheid wurde außerdem eine Ortseinsicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Diese Ortseinsicht ergab, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Baudenkmalern Eschach 26 und Eschach 27 das Gebäude nach Norden verschoben werden muss. Eine entsprechende Skizze erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben. Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich unter der oben angegebenen Telefonnummer zur Verfügung. Die Stadt Füssen erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme.



**Schreiben vom 11.05.2020/Gz.:40- 6024.01-388/20,
an GSK Stockmann Rechtsanwälte, München, RA Würfel**

„mit Schreiben vom 09.04.2020 wurde [der Bauherr] zur geplanten Ablehnung des Antrags auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 53/3 der Gemarkung Eschach angehört. Mit Schreiben vom 08.05.2020 teilten Sie gegenüber dem Landratsamt Ostallgäu mit, dass [der Bauherr] Sie mit der Vertretung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Sie beantragten das Verfahren vorerst ruhen zu lassen. Als Begründung wurde eine mögliche Einbeziehungssatzung der Stadt Füssen angeführt. Nach Aktenlage hat der Hauptverwaltungs-, Finanz- und Personalausschuss der Stadt Füssen in öffentlicher Sitzung am 28.04.2020 die Billigung des Entwurfs für eine Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.04.2020 beschlossen und beauftragte die Verwaltung mit den weiteren Schritten zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit mittels einer öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Wie bereits mit Schreiben vom 09.04.2020 gegenüber Ihrem Mandanten und der Stadt Füssen mitgeteilt wurde, ist eine Einbeziehungssatzung für den beantragten Standort unzulässig: Einzelne Außenbereichsflächen können gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Für den nun beantragten und nach Süden abgesetzten Standort liegt keine Prägung vor. Für den Fall, dass die Stadt Füssen eine Einbeziehungssatzung für den geplanten Standort erlassen würde, müsste diese vom Landratsamt Ostallgäu rechtsaufsichtlich beanstandet werden. Ein Ruhen des Verfahrens ist daher nicht zielführend. Die Überprüfung der Sach- und Rechtslage führt weiterhin zu dem Ergebnis, dass der eingereichte Antrag auf Vorbescheid nicht genehmigungsfähig ist. Soweit der Antrag auf Vorbescheid durch schriftliche Mitteilung zurückgenommen werden sollte, wird für die Einstellung des Verfahrens eine wesentlich ermäßigte Gebühr in Aussicht gestellt. Sollten Sie jedoch den Erlass eines rechtsmittelfähigen Bescheids wünschen, erhalten Sie hiermit im Rahmen einer Anhörung nach Art. 28 Abs. 1 des Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) die Möglichkeit, sich bis spätestens 29.05.2020 schriftlich zu der beabsichtigten Ablehnung des Antrages auf Vorbescheid zu äußern. Die Stadt Füssen sowie das Büro abtplan erhalten jeweils einen Abdruck dieses Schreibens zur Kenntnis. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Schreiben vom 02.06.2020/Gz.:40- 6024.01-388/20, an den Bauherren

„der Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wurde von Ihrem bevollmächtigten Rechtsanwalt Herrn Dr. Würfel mit Schreiben vom 27.05.2020 zurückgenommen. [...(Kostenerhebung)]

Abwägung 1.5 und 1.6:

Das überplante Fl.St. 53/3 ist 2.046 m² groß und entspricht der Größe benachbarter Grundstücke (vgl. z.B. Fl.St. 51). Es hat damit kein solches städtebauliches Gewicht, dass seine Bebauung das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans i.S.d. § 1 Abs.3 BauGB auslösen würde (vgl. VGH München, Urt. v. 8.6.2010 – 15 N 08.3172). Unstreitig liegt auch ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.v. § 34 Abs.1 BauGB als erforderlicher Bestand vor, an den die vorliegende Satzung anknüpft. Die Satzung erfüllt auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, wonach die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein müssen. Von einer solchen Prägung ist auch angesichts der angedachten Positionierung des Baufensters auszugehen. Das Landratsamt geht ebenfalls von einer prägenden Wirkung der Umgebungsbebauung im nördlichen Bereich des zu überplanenden Fl.St. 53/3 aus, unterstellt dabei aber den Wegfall des dort situierten Stadels, das zu erhalten ist. Die durch das Landratsamt vorgeschlagene Situierung des Baukörpers ist zudem aus denkmalfachlichen Erwägungen weniger vorzugswürdig als die nun gewählte Variante. Die erforderliche prägende Wirkung erstreckt sich auch auf den hinteren Bereich des Fl.St. 53/3, der durch den Baukörper überplant wird. Im Westen grenzt das zu überplanende Fl.St. 53/3 an das bebaute Fl.St. 53. Durch die benachbarte, westlich gelegene Innenbereichsbebauung entlang der Eschacher Straße (Hausnummer 25 und 27) geht eine direkte Prägung auf das Grundstück aus, die auch den vorgesehenen Bauraum erfasst. Auch die Bebauung auf der nördlichen Seite der Eschacher Straße wird hierfür noch als maßstabbildend und prägend angesehen. Auch Flächen, die nur an einer Seite an vorhandene Bebauung angrenzen, und Flächen jenseits der anderen Straßenseite sind einbeziehungsfähig (vgl. BayVGH, Urt. v. 13.03.2019 – 15 N 17.1194, 15 N 17.1195). Die Reichweite der von dort ausgehenden Prägung bestimmt den Umfang der einbeziehungsfähigen, nun überplanten Fläche (vgl. BayVGH, Urt. v. 12.03.2019 – 1 NE 19.85). Die Eschacher Straße begrenzt den Siedlungsbereich im Osten und führt äußerlich wahrnehmbar zu dem Eindruck, dass das gesamte Fl.St. 53/3 noch zu der vorhandenen Siedlungsstruktur gehört. Dies dürfte auch die Grundlage für die Einbeziehung des Grundstücks bei Aufstellung des Flächennutzungsplans gewesen sein. Die vorgesehene Bebauung nimmt auch die im angrenzenden Siedlungsbereich vorhandene Struktur auf. Betrachtet man die baulichen Strukturen der Ortslage Eschach, so stellt man südlich der Eschacher Straße fest, dass die Hauptgebäude teils stark von der Eschbacher Straße zurückversetzt (25-40 m) liegen. Zwischen den benachbarten Gebäuden sind die Abstände bei regulär ca. 20-40 m. Dieses Ortsbild wird durch die geplante Bebauung fortgeführt: Die Baugrenze hat einen Abstand von ca. 16 m von der Hausfront des denkmalgeschützten Bauernhofes (Hausnummer 27). Die Hausfronten von Hausnummer 29 und 31 sind 16,8 m voneinander entfernt, das nächste Gebäude folgt erst binnen ca. 30 m. Selbst im nördlichen Teil, wo die Hauptgebäude enger zusammenstehen, sind ca. 15 m übliche Abstände. Die unmittelbare wie auch die indirekte Prägung durch die bestehende Bebauung der Ortslage wurden in der Planung beachtet.

Zur Sicherung der Erschließung wurde ein Erschließungsvertrag mit dem Bauherrn geschlossen. Die für die Versorgung erforderlichen Flächen wurden zudem in den Geltungsbereich einbezogen und dargestellt. Da in der Ortslage Eschach Nutzungen von landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser vorhanden sind und auch gewerbliche Wohnangebote für wechselnde Personenkreise vorliegen ist hier von einer für ein Dorfgebiet typischen Nutzungsart auszugehen. Auf die Duldung der mit der Landwirtschaft verbundenen Immissionen ist hingewiesen worden. Der Bau eines Wohnhauses mit Doppelgarage widerspricht nicht der festgestellten Nutzung im Ortsteil.

Wie bereits in der Begründung dargelegt wurden die Baudenkmäler ebenfalls beachtet. Die Kapelle St. Leonhard liegt 50 m westlich des geplanten Baufensters und wird in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt. Das benachbarte Bauernhaus mit Schaugiebel liegt zwar näher, kann aber seine Umgebungswirkung nicht in die freie Landschaft entfalten, da eine umfangreiche Feldgehölzhecke (Biotop) den Einblick auf diese verhindert. Die Wahrnehmung des Gebäudes kann daher, ebenso wie die der Kapelle, von der Allgemeinheit regulär lediglich von der Eschacher Straße aus, nach dem Durchfahren einer Kurve und von Norden her, am bestehenden Stadel vorbei, stattfinden. Grundsätzlich hält das Landratsamt eine Situierung des Gebäudes im nördlichen Teil für möglich, jedoch sieht die Gemeinde die nördlichen Einblicksmöglichkeiten auf die Bestehenden Baudenkmale als bedeutsamer an, weshalb das Baufenster auch an der gegenständlichen Position liegt. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hier somit gegeben. Die Begründung wird zu den Ausführungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

1.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, mit Schreiben vom 08.06.2020/P-2020-2629-1 S2

Stellungnahme:

„Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Unmittelbar angrenzend an das Verfahrensgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-7-77-129-198 (Eschach 26): „*Kath. Ortskapelle, Satteldachbau mit Rundbogenöffnungen und halbrundem Chorabschluss, 1755 über älterem Kern erbaut; mit Ausstattung.*“

- D-7-77-129-199 (Eschach 27): „Wohnteil eines Bauernhauses, zweigeschossiger verputzter Ständerbau mit Flachsatteldach und profilierten Bügen, im Kern I. Hälfte 18. Jh.“.

In dieser Angelegenheit fand im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid bereits im September 2017 eine Ortseinsicht des Landratsamtes Ostallgäu und des Landesamtes für Denkmalpflege statt. Hierbei wurde festgestellt, dass das Gebäude mit seinem nach Osten orientierten Schaugiebel den südöstlichen Ortsrand markiert und in die Landschaft hinein wirkt.

Es wurde daher gefordert, dass die Sicht auf die beiden Baudenkmäler auch weiterhin frei zu halten ist und eine Bebauung auf der Flurnummer 53/3 allenfalls im nördlichen Bereich des bestehenden Stadels vorstellbar ist. Diese fachliche Stellungnahme hat weiterhin vollumfänglich Bestand. Auch wenn die Ansicht der Baudenkmäler durch vorhandene Bäume stellenweise eingeschränkt ist, kann mit einer weiteren und durch die geplante Bebauung dauerhaft verfestigten Beeinträchtigung kein Einverständnis bestehen.

Für ein konkretes Bauvorhaben in der im Bebauungsplan vorgesehenen Form kann aus Sicht der Baudenkmalpflege daher auch weiterhin keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Das Landesamt für Denkmalpflege weist ausdrücklich darauf hin, dass konkrete Bauvorhaben, die sich auf die Substanz und Erscheinung eines Baudenkmals auswirken können, bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind durch den bestehenden Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG ausreichend berücksichtigt. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

Abwägung:

Die denkmalfachlichen Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Wie aus den Luftbildern erkenntlich befinden sich ein Lagerschuppen sowie mehrere Gehölze in den Sichtflächenbereichen, zwischen den Baudenkmalern, und beim Stadel. Die Ausschlussflächen lassen lediglich 20 % des Grundstücks als Fläche übrig, wo eine Bebauung stattfinden könnte (ca. 425 m²). Auf dieser steht der Stadel (ca. 73 m²), der auch weiterhin benötigt wird. Der vorliegende Planzeichnungsentwurf ermöglicht demgegenüber eine Bebauung, die einen respektvollen Abstand vom Baudenkmal einhält, ohne die prägende Umgebung des umbauten Ortsteils zu verlassen. Die Einsicht auf die Kapelle St. Leonhard bleibt auf diese Weise sogar gänzlich unbeeinflusst. Bereits heute ist die Kapelle nur von der Eschacher Straße kommend und erst nach einer Straßenbiegung wahrnehmbar. Es wird anerkannt, dass es sich bei dem mit Schaugiebel ausgestatteten Bauernhaus um ein baugeschichtlich wichtiges Element und prägendes Gebäude für den Ort handelt. Dem wird entgegengehalten, dass die neu ermöglichte Bebauung sich in der Höhenentwicklung und der Gebäudegestaltung diesem unterordnet und eine harmonische Einfügung in Orts- und Landschaftsbild weiterhin gesichert bleibt. Die Anwesenheit dieses Baudenkmales mit Schaugiebel allein kann die Bebauung des Hinterliegerbereiches nicht vollständig negieren. Eine Einschränkung der Bebauung in der dargestellten Weise erscheint daher unverhältnismäßig und nicht erforderlich, um den Belangen des Denkmalschutzes zu genügen. Mit dem Versatz des Baufensters nach Süden ist die Erlebbarkeit des benachbarten Gebäudes nach Norden hin sichergestellt. Im geplanten Baufenster wird ein Gebäude ermöglicht, das sowohl dem Denkmal als auch dem Ortsbild angemessen zu gestalten ist. Mit der ordnungsgemäßen Behandlung der denkmalschutzrechtlichen Belange in der Abwägung wird bereits auf Ebene des Planungsrechts eine verbindliche Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Denkmalschutz hergestellt (vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26. April 2012 – OVG 2 B 26.10 –, Rn. 25, juris; EZBK/Söfker/Runkel, 137. EL Februar 2020, BauGB § 1 Rn. 133ff.). Sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der Abwägung fehlerfrei behandelt worden, kann die Bebaubarkeit von Grundstücken im Plangebiet aus landesdenkmalschutzrechtlichen Gründen nicht in Frage gestellt werden, außer es wird eine entsprechende Entschädigung gewährt (Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Teil H. Denkmalschutz im Planungs- und Baurecht II. Denkmal im Bauplanungsrecht Rn. 88 mwN).

Abstimmungsergebnis:

1.8 Freiwillige Feuerwehr, Füssen, mit Schreiben vom 06.05.2020

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„- Es sollte überprüft werden, ob nach BayBO Art. 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken Anwendung findet.“

- Der Löschwasserbedarf für eine Bebauung sollte überprüft werden. Bei evtl. zu geringem vorhandenen Löschwasser muss die Beschaffung der fehlenden Menge mit in die Planung aufgenommen werden.“

1.9 Stadtwerke Füssen, mit E-Mail vom 15.6.2020

Stellungnahme:
(Einwendungen)

„Löschwasserversorgung nach DVGW W 405 mit 48m³/2h und einer Ruhedrucklinie 2,8 bar zum nächstgelegenen technischen UFH bedingt nach den Gesichtspunkten der W 1001-Normalbetrieb, gesichert! Hier sollte die Stadt Füssen durch ein unabhängiges Brandschutzgutachten in diesem Gebiet, fachlich Rechtssicherheit erlangen, ob dieses auskömmlich ist!“

Abwägung zu 1.8 und 1.9:

Die angemerkten Punkte sind Bestandteil der Prüfung im Baueingabeverfahren und nicht Bestandteil der gegenständlichen Einbeziehungssatzung. Der Regelungsgehalt der Satzung ist diesbezüglich ausreichend, um die notwendigen nachgelagerten Rahmenbedingungen erfüllen zu können.

Abstimmungsergebnis:

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 14.05.2020 bis 15.06.2020. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.

Lösungsvorschläge – Alternativen:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die Kosten übernimmt der Vorhabensträger des einbezogenen Grundstücks auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages.

Beschlussvorschlag:

- 1) Abwägung siehe o. a. Einzelbeschlüsse
- 2) Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen nimmt die zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen abwägend zur Kenntnis und billigt nach eingehender Beratung den geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung Eschach Südost zur erneuten Auslegung. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nun durchgeführt werden. Zuvor sind die oben beschlossenen Ergänzungen bzw. Korrekturen in Planzeichnung, Satzung und Begründung einzuarbeiten.

Diskussionsverlauf:

Herr Angeringer erläutert zu dem, dass aus dem letzten Gespräch mit dem Landratsamt Ostallgäu keine Befürwortung zu dem Beschluss zu erwarten sei. Er mache lediglich darauf aufmerksam, alles weiter werde durch das Landratsamt entschieden.

Beschluss 1:

- 1) Abwägung siehe o. a. Einzelbeschlüsse
- 2) Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen nimmt die zur öffentlichen Auslegung vorgetragene Anregung und Stellungnahme abwägend zur Kenntnis und billigt nach eingehender Beratung den geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung Eschach Südost zur erneuten Auslegung. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nun durchgeführt werden. Zuvor sind die oben beschlossenen Ergänzungen bzw. Korrekturen in Planzeichnung, Satzung und Begründung einzuarbeiten.

Abstimmung: 9:3