

Bebauungsplan O 38

Weidach Südwest

Stadt Füssen



Begründung

Fassung vom 26.03.2013

W. Deppe Architekt, Sonthofen und Ingenieurbüro Klinger, Dietmannsried

1.0 Angaben zum Bebauungsplangebiet

1.1 Lage

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Stadt Füssen, zwischen dem Schwedenweg und der Hochstiftstraße. Das Gelände wurde bisher für das Kurhaus mit angeschlossener Tiefgarage und Parkanlage verwendet. Die Bewirtschaftung des Kurhauses wurde vor mehreren Jahren eingestellt und das Gelände nicht mehr genutzt. Die frei werdende Fläche wird analog zu der Umgebung zukünftig als Wohngebiet ausgewiesen.

Im Westen, Norden und Osten schließt sich eine bestehende Bebauung, im Süden eine freie Fläche des ehemaligen Kurhausareals an. Der Ausweisungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,86 ha. Das Baugebiet soll später nach Süden in einem zweiten Bauabschnitt erweitert werden.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden unterschiedliche Varianten für das neue Baugebiet angedacht. Die Entscheidung des Stadtrates der Stadt Füssen fiel, nach mehreren Besprechungen auf die nun ausgearbeitete Version.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung und umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr.: 421/8, 421/12, 421/13, 425 (TF) Hochstiftstraße, 422 (TF) Schwedenweg.

Die umgrenzenden Grundstücke des Bebauungsplanes sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke:

im Norden	Fl.-Nr. 421	Wohnbebauung
im Osten	Fl.-Nr. 422 (TF)	Schwedenweg
im Süden	Fl.-Nr. 421/1	Grünfläche
im Westen	Fl.-Nr. 425 (TF)	Hochstiftstraße

1.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von Westen über die „Hochstiftstraße“ durch zwei Anliegerwege. Es ist eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Osten zum „Schwedenweg“ vorgesehen. Hierdurch soll die Straßenbreite der Anliegerwege möglichst gering gehalten werden.

Der genaue Querschnitt der Straße wird im Rahmen der Entwurfsplanung festgelegt. Der Regelquerschnitt der Straße, sowie die Ausrundungen im Bereich der Einmündungen werden entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen.

Bei der Planung werden die Vorgaben der RASSt 2006 für die Lage- und Höhenplanung berücksichtigt. Die Eckausrundungen werden gemäß RASSt 2006, 6.3.9.2 als einteilige Kreisbögen ausgeführt. Als Bemessungsfahrzeug wird das 3-achsige Müllfahrzeug gewählt und aus der zugehörigen Schleppkurve der Innenradius mit mind. 5,00 m ermittelt.

Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw sichergestellt, z. B. für die Müllabfuhr. Die Verkehrsflächen wurden so festgesetzt, dass sie dem Bedarf des Verkehrs im Baugebiet gerecht wird. Die Ausgestaltung der Flächen ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, da sie einer gesonderten Fachplanung vorbehalten sind.

1.4 Topographie

Das Gelände ist zurzeit mit dem Kurhaus inklusive Tiefgarage bebaut. Die gesamten Bauwerke werden abgerissen, weswegen das Gelände neu profiliert werden muss. Es wird der Höhenunterschied von ca. 1,0 m zwischen dem tiefer liegenden Schwedenweg und der Hochstiftstraße durch eine gleichmäßige Geländeaufschüttung ausgeglichen. Das Gelände steigt dann von Osten nach Westen gleichmäßig leicht an und wird im B-Plan neu festgesetzt.

2.0 Erfordernis der Planung

In allen Ortsteilen Füssen besteht Wohnungsbedarf in Form von Eigenentwicklung. In Füssen kann dieser Bedarf durch Nachverdichtung nach § 34 BauGB nicht befriedigt werden. Deswegen werden von der Stadt Füssen derzeit Bebauungspläne für die Erschließung von Neubaugebieten aufgestellt.

3.0 Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Durch die kleinen Grundstücksgrößen soll es gerade jungen Familien ermöglicht werden sich Wohneigentum anzuschaffen und das der Wohnungsmarkt in der Stadt Füssen entlastet wird.

Durch die Siedlungsentwicklung auf bereits genutztem Gelände wird vermieden, dass Grünland in den Außenbereichen in Bauland gewandelt werden muss. Des Weiteren wird vermieden, dass „Ausbuchtungen“ mit Wohnbebauung an den Ortsrändern entstehen.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen, mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4 von der Regierung von Schwaben genehmigten und seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Hierin ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Es handelt sich um einen Bereich, der ehemals für das Kurhausareal verwendet wurde. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich und die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt weit unterhalb von 20.000m². Durch die zentrale Lage des Plangebietes wird eine bereits durch die Lage gut erschlossene Fläche wieder einer Nutzung unterzogen und führt zu einer Verdichtung von Flächen im Innenbereich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 Satz 3 und Satz 1 BauGB entsprechend. Nach Prüfung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf eine Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB), auf einen Umweltbericht (§ 2a BauGB), auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und auf eine zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4 BauGB) verzichtet.

5.0 Übergeordnete Planungsziele

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür sind maßgeblich das Landesentwicklungsprogramm 2006 und der Regionalplan für die Region Allgäu (16) in der jeweils gültigen Fassung.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Mit ca. 14.000 Einwohnern ist die Stadt Füssen im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Füssen liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und mit den östlich und westlich benachbarten Gemeinden Schwangau bzw. Pfronten im „Alpengebiet“ (LEP A I 4.5 (G)). Nördlich

schließt an das Stadtgebiet „Allgemeiner ländlicher Raum“ (LEP A I 4) und die Nachbargemeinde Rieden am Forggensee an.

B VI 1.1 Abs. 1 (Z) Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden

B VI 1.1 Abs. 3 (Z) Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft;
Anbindung von Neubauf Flächen an geeignete
Siedlungseinheiten

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene
Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt werden, sowie
Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken;
Anbindung von Neubauf Flächen an bestehende
Siedlungseinheiten

Es wird festgestellt, dass dem Planungsvorhaben Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

6.0 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat beschloss am 30.07.2012 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans = O 38 - Weidach Südwest. Es soll ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung.

7.0 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Verknüpfung des geplanten Baugebietes mit dem angrenzenden Siedlungsbestand vor. Geplant ist eine Bebauung mit Einzel-/ Doppel- und Mehrfamilienhäusern, die ein energieeffizientes Bauen ermöglichen.

Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Siedlung, so dass hier ein harmonisches Erscheinungsbild entsteht.

8.0 Art der baulichen Nutzung

Die zulässigen Nutzungen ermöglichen eine erwünschte städtebauliche Funktionsmischung, bei der die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Nicht zulässig sind (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO):

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Funkmasten.

Durch den Ausschluss der baulichen Nutzungen soll der Wohngebietcharakter im Bereich Weidach erhalten bleiben. Des Weiteren sind ausreichend Nahversorgungsunternehmen in der näheren Umgebung vorhanden. Es sollen auch eventuelle Gesundheitsgefährdungen durch Funkmasten ausgeschlossen werden.

Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen

nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

9.0 Maß der baulichen Nutzung

9.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze für ein „Allgemeines Wohngebiet“, somit wird zusammen mit der festgelegten GFZ von 0,72 eine hohe bauliche Dichte ermöglicht.

9.2 Grundfläche

Um das Ziel der baulichen Dichte anzustreben wurden die Baugrenzen festgesetzt und die Abstandsflächen nach BayBO festgelegt. Auf den kleinen Grundstücken werden von der BayBO abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Dies erfolgt, damit die Gebäude nicht zu weit in den Süden verschoben werden müssen. Die Mindestanforderungen an Belichtung, Belüftung und Brandschutz sind erfüllt.

9.3 Gebäudehöhen

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit maximalen Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass öffentliche Belange, insbesondere das Orts und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden.

10.0 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

10.1 Bauweise und Hausformen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchlässigkeit zwischen den baulichen Anlagen zu gewährleisten. Als Hausformen werden entsprechend dem ländlichen Charakter Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, die in ihrer formalen Ausgestaltung begrenzt sind. Die abweichende Bauweise für die Kettenhäuser wurde in die Planung aufgenommen um einen besonderen Haustyp mit geringem Bodenanteil zu ermöglichen. Ein Kettenhaus bezeichnet in der Architektur ein Einfamilienwohnhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenlegenden Garagen eine geschlossene Reihung bildet. Die Häuser können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein. Die so gebildete Reihe ist parallel zu einer Straße ausgerichtet oder begrenzt einen Platz. Kettenhäuser wirken im Vergleich zu Reihenhäusern wesentlich aufgelockerter.

Auf die Errichtung von Gebäuden für ältere Menschen mit ebenerdigen Wohnen, welche eine alten- und behindertengerechte Ausführung haben, sollte Rücksicht genommen werden.

10.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie werden so angelegt, dass sie den Bauwerbern eine große Vielfalt in der Stellung, in der Lage und in den Hausformen (s.o.) der baulichen Anlagen ermöglichen.

11.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Die Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sollen gegenüber den baulichen Anlagen der Hauptnutzung eine untergeordnete Bedeutung einnehmen. Damit wird angestrebt, dass sich das Baugebiet auch bei diesen Funktionen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen ist zu beachten.

Funkmasten und auch andere Sendemasten stören, gerade im ländlichen Raum, erheblich das Landschaftsbild und werden daher und im Sinne des Gesundheitsschutzes ausgeschlossen.

Aufgeständerte Anlagen auf den Grundstücken werden aufgrund der optischen Beeinträchtigung des Baugebietes nicht zugelassen. Es sind ausreichend Dachflächen vorhanden, um Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie darauf anzubringen.

12.0 Zahl der Wohnungen

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen, differenziert nach den zulässigen Hausformen, soll eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulich gewünschten Eigenart des Baugebietes vermieden werden, die ggf. auch die Nutzung der Erschließungsflächen beeinträchtigt.

13.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Aus Gründen des Ortsbildes sind Versorgungsleitungen nur unterirdisch zugelassen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation Füssen zur Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbands Füssen. Das Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation gesammelt, gereinigt und in den Untergrund versickert.

Empfohlen wird die Anlage von Zisternen, in denen das Regenwasser der Dach- und Hofflächen aufgefangen wird. Die Regenwassernutzung ist für das Gießen der Gartenanlage und die WC-Spülung zulässig. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren. Nicht genutztes, unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst vor Ort zu bewirtschaften.

Die Grundstücksentwässerung muss so gestaltet sein, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen gelangt.

Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben (TrenGW vom 17.12.2008, DWA Regelwerke M 153 und A 138 neueste Ausgaben, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) zu bemessen, zu planen und auszuführen. Das Planungsgebiet liegt hochwasserfrei und es sind keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Trinkwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Hydranten der Stadt Füssen.

Müllboxen sind in Nebengebäuden oder Garagen einzubeziehen oder in baulichem Zusammenhang mit diesen zu errichten.

Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekom ist gewährleistet.

14.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

15.0 Grünordnung

Die Freiflächenkonzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine ökologisch wirksame und ortsbildtypische Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern zum Ziel.

16.0 Städtebauliche Kenndaten

Nettobauland	7.144 m ²
Stellplätze	125 m ²
Erschließungsfläche	1.322 m ²
Bruttobauland	8.591 m ²

Nettobauland	83,16 %
Stellplätze	1,46 %
Erschließungsfläche	15,38 %
Bruttobauland	100,00 %

17.0 Bodendenkmäler

Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

18.0 Immissionen

Durch die im Süden ca. 135 m entfernt liegende B 16 und den östlich an den Schwedenweg angrenzenden Sportplatz samt einer Sporthalle und Trafostation kann es zu Lärmbelästigungen kommen, welche hinzunehmen sind.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Einwirkungen, die im Rahmen einer typischen Nutzung des benachbarten Grundstückes in vorgenannter Weise ausgehen, insbesondere Lärmimmissionen, die durch die Nutzung des Sportplatzes und der Sporthalle, sowie vom Betrieb der Trafostation ausgehen bzw. verursacht werden, auch soweit diese über das zumutbare Maß gemäß § 906 BGB hinausgehen, zu dulden.

Über die zukünftige Nutzung der Fläche südlich des geplanten Geltungsbereiches ist noch keine Entscheidung getroffen. Derzeit werden verschiedene Varianten diskutiert. Angedacht ist eine Erweiterung des Baugebietes, sowie die Errichtung eines Klinikums. Eine genaue Aussage über die spätere Nutzung des Südareals kann noch nicht getroffen werden.

19.0 Geologie

Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Es gibt innerhalb des Geltungsbereiches keine bekannten Altlastenverdachtsfälle oder andere schädliche Bodenveränderungen. Die bestehenden Gebäude werden abgerissen und das vorhandene, unbelastete Betonmaterial gebrochen und als Geländeaufschüttung wieder eingebaut. Die restliche Angleichung erfolgt mit Grubenkies. Die Aufschüttung erfolgt vorläufig bis ca. 75 cm unter dem geplanten fertigen Gelände. Die restliche Geländeangleichung erfolgt im Zuge des Straßenbaus und mit dem Aushubmaterial der Hochbaumaßnahmen.

Stadt Füssen

Siegel

Füssen, den

.....

lacob

Erster Bürgermeister