

BEGRÜNDUNG
zur Außenbereichssatzung gemäss § 35 Abs. 6 BauGB
für den Bereich Pilgerschrofenweg Ost
(Fassung 08.03.2005)

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Anlage 1: Übersichtslageplan M 1:5000

Anlage 2: Flächennutzungsplanausschnitt der Stadt Füssen

1. Geltungsbereich

Der Planungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Füssen am Zulauf des Lech in den Forggensee.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1650/3, 1650/4, 1651, 1654, 1654/3, 1655/2, 1655/3 der Gemarkung Füssen. Das Außenbereichsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: von den Lechuferbereichen

Im Osten: vom Lech und Lechuferbereichen

Im Süden: von Lechuferbereichen

Im Westen: vom Lechufertweg und landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,31 ha.

2. Veranlassung

Die Flächen der geplanten Satzung sind in den Flächennutzungsplänen der Gemeinde Schwangau und der Stadt Füssen als Außenbereichsflächen dargestellt. Die Ansiedlung besteht schon seit mehreren Jahren bzw. Jahrzehnten wobei das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen auf Fl.-Nr. 1651 der Gemarkung Füssen der Ursprung war.

Die Bebauung ist heute von einer ausschließlichen Wohnnutzung geprägt. Wegen der landschaftlichen Gegebenheiten und der Außenbereichssituation soll die bestehende Bebauung auf keinen Fall ausgeweitet werden sondern nur Umbau-, Aufstockungs-, bzw. Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes oder Neubaumaßnahmen nur in sehr eng begrenzten Rahmen am bisherigen Standort ermöglicht werden.

Nachdem die Bebauung sowohl auf den Gemarkungsbereichen der Gemeinde Schwangau als auch auf dem der Stadt Füssen gegeben ist und andererseits die Gemarkungsgrenze in der Natur nicht ablesbar ist, wurde um eine einheitliche und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten der Weg einer gemarkungsübergreifenden Außenbereichssatzung gewählt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Füssen hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der mit Bescheid Nr. 420-4621-201.1 der Regierung von Schwaben vom 14.12.1988 genehmigt und durch Bekanntmachung am 02.01.1989 rechtswirksam wurde.

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Grünfläche mit Bepflanzung von besonderer Bedeutung für das Ortsbild aus.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des geänderten Landschaftsschutzgebietes gemäss Verordnung des Landratsamtes vom 23.12.1989. Aufgrund der natürlichen landschaftlichen Gegebenheiten zum Lech und der Überschwemmungsgefährdung wäre eine Bauflächenausweisung nicht begründbar. Um jedoch der vorhandenen Wohnbebauung eine gesicherte städtebauliche Entwicklung zu geben wird der planungsrechtliche Weg in Form einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gewählt.

4. Lage und Bestand

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Außenbereich des Lechs und ist weitgehend eben. Im Westen des Plangebietes liegt der ca. 1,5 m höhere Lechuferweg der das Stadtgebiet Füssen vor Hochwasser schützt. Die Bebauung ist ursprünglich auf Gemarkungsgebiet der Stadt Füssen entstanden und war von einer landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, die sich in eine reine Wohnnutzung umgewandelt hat und wohl nach dem 2. Weltkrieg eine weitere Wohnbebauung erfahren hat. Aufgrund der nahen Lage zum Lech bzw. dem Aufstau des Forggensees und damit wechselnden Wasserständen ist ein stark schwankender Grundwasserspiegel gegeben. Die Fläche östlich der Siedlung bis zum Lechufer weist einen Auwald auf, während die Fläche westlich bis zum Siedlungsgebiet der Stadt Füssen von einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung geprägt ist.

5. Planung

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung dient der Ordnung der schon bestehenden Bebauung. Hierbei werden die Bestandsgebäude in ihren Entwicklungsmöglichkeiten und auch hinsichtlich der Wohneinheiten im Rahmen des Bestandsschutzes festgeschrieben. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Gebäude sind entsprechend der bestehenden Bebauung und des § 35 Abs. 6 Satz 1 des Baugesetzbuches festgesetzt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen oder bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich und vorgesehen. Besondere grünordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen da keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen und nur im Rahmen des Bestandsschutzes gebaut werden kann.

6. Erschließung

Die Fläche der Außenbereichssatzung wurde in der Vergangenheit hinsichtlich der Ver- und Entsorgung voll erschlossen und gesichert. Die wegemäßige Erschließung ist ebenfalls vorhanden. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen bzw. erforderlich.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die bestehende Bebauung soll nicht erweitert werden, sondern kann sich nur im Rahmen des Bestandsschutzes entwickeln. Nachdem das bestehende Baurecht nicht erweitert wird kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes sind im Baugesuchsfall Befreiungen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu prüfen.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung im Sinn des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die Satzung nicht erforderlich, da die Schwellenwerte nach Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) nicht erreicht werden.

9. Immissionen

Immissionen aus dem Verkehr oder von landwirtschaftlichen Anwesen sind im Plangebiet nicht gegeben. Mögliche Immissionen aus der Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als ortsüblich im Sinn von § 906 BGB anzusehen und daher hinzunehmen.

10. Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet liegt im Einlaufbereich des Lech in den Forggensee. Die derzeit maximale Stauhöhe des Forggensee ist gemäss Wasserrechtsbescheid mit 782.00 üNN festgesetzt. Eine Überschwemmungsgefährdung kann nicht ausgeschlossen werden, wenn die maximale Stauhöhe erreicht ist und der Lech bei Extremereignissen über HQ₁₀₀ Hochwasser führt oder ein Überstau gegeben ist. Allerdings wird nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes vom 26.10.2004 (Az. 2-4622-OAL 169-6622 und 5854) eine Hochwassergefährdung der Bebauung bezogen auf ein HQ₁₀₀-Schutzniveau als nicht gegeben gesehen. Für mögliche Extremfälle und im Neubaufall sind in der Satzung Festsetzungen hinsichtlich der Erdgeschossfußbodenhöhe getroffen und Unterkellerungen ausgeschlossen. Weiterhin fordert das Wasserwirtschaftsamt Kempten eine Haftungsausschlusserklärung bezüglich möglichen Hochwasserschäden infolge einer Speicherbewirtschaftung sowie von den Kommunen Schwangau und Füssen eine Kostenübernahme für eventuell zusätzliche Hochwasserschutzanlagen. Sowohl diese als auch die private Haftungsausschlusserklärung sind nicht festsetzbar sondern nur im Baugesuchsfall einzuholen. Von den Bayerischen Wasserkraftwerken AG (BAWAG) wird für Schäden aus möglichen Überschwemmungen keinerlei Haftung übernommen. Ebenso haben die Grundstückseigentümer gegenüber dem Freistaat Bayern keinen Anspruch auf Hochwasserfreiheit über einem Hochwasser von HQ₁₀₀. Sowohl die Stadt Füssen als auch die Gemeinde Schwangau sind nicht bereit Folgeverpflichtungen für die Herstellung von zusätzlichen Hochwasserschutzanlagen – falls eine Erfordernis hierfür entstehen sollte - zu übernehmen.

11. Auwald

Östlich des Geltungsbereiches schließt sich ein teils geschlossener, teils lückiger, verschiedenaltiger Auwald an. Zumindest für die Grundstücke der Gemarkung Schwangau besteht eine potentielle Gefahr durch überalterte „Weich- Laubhölzer“ des angrenzenden Auwaldes. Sie sollten regelmäßig auf Stand- und Bruchsicherheit hin überprüft werden. In einem möglichen Baugesuchsfall ist eine Haftungsausschlusserklärung gefordert.

11. Karten

Als Kartengrundlage dient die Digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Markt- oberdorf, Stand Mai 2001. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtsammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Füssen, 09.05.2005
STADT FÜSSEN

Gez.

Gangl, Erster Bürgermeister