

BEGRÜNDUNG
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
W 48 - Ostlandstraße Südwest
mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:

Dipl.-Ing. FH Cornelius Wintergerst, Baumgarten 124 A, 87637 Eisenberg

Anlage 1: Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)

Anlage 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 0.32 ha eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 859/8 der Gemarkung Füssen. Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Stadtbereich nördlich des Bundeswehrkasernengeländes.

Das Gebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: von der bestehenden Wohnbebauung an der Welfenstraße

Im Osten: von der bestehenden Wohnbebauung an der Ostlandstraße

Im Süden: von der bestehenden Wohnbebauung an der Ponickastraße

Im Westen: von der bestehenden Wohnbebauung an der Ponickastraße

2. Veranlassung und Bedarf

Das Plangebiet liegt innerhalb eines schon seit langem bebauten Wohngebietes das ohne rechtskräftigen Bebauungsplan entstanden ist. Das Plangebiet selbst war schon bisher, allerdings flächenmäßig über das jetzige Grundstück hinausgehend, mit einem Pflegeheim des Deutschen Roten Kreuzes überbaut.

Das bisherige Heim entspricht besonders hinsichtlich der Pflegesituation nicht mehr den heutigen Anforderungen; es lässt sich in seinem Bestand nicht unter optimalen wirtschaftlichen Gesichtspunkten umbauen und soll deshalb abgebrochen und durch einen sternförmigen Neubau ersetzt werden. Mit Bauvorbescheid vom 30.07.2003 wurde eine erste Planung eines Ersatzbaues mit max. drei Geschossen und größerem Bauvolumen als genehmigungsfähig festgestellt. Der nun geplante Neubau benötigt wesentlich weniger Grundstücksfläche und ist in seiner funktionalen Ausgestaltung den heutigen Bedürfnissen angepasst. Zur Erreichung einer wirtschaftlichen Größe ist jedoch ein viergeschossiger Baukörper erforderlich. Die umgebende Bebauung ist jedoch im wesentlichen durch zwei- und dreigeschossige Baukörper geprägt. Es soll deshalb der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 48 aufgestellt werden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Region Allgäu(16)
Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Stadt Füssen Mittelzentrum mit den folgenden regionalplanerischen Funktionen: Mittelpunktfunktion, Kur und Tourismus sowie Kultur. Weiterhin ist die Stadt Ausgangs- bzw. Endpunkt der überregionalen Entwicklungsachse nach Kempten und der regionalen Entwicklungsachsen nach Marktoberdorf und nach Halblech. Das Stadtgebiet ist dem Alpengebiet zugeordnet und gleichzeitig Ausschlussgebiet für raumbedeutsame Windenergieanlagen.
Große Teile des Gemarkungsgebietes gehören zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 13 „Auerberg und Forggenseegebiet“, der Nr. 15 „Lechvorberge“ und der Nr. 18 „Falkensteinzug und Alpseekessel bei Schwangau“.
Weiter ist im Forggensee das Vorbehaltsgebiet Nr. 213 für Kiesabbau und Teile des Gemarkungsgebietes sind mit den Zonen A, B und C für die Ordnung der Verkehrserschließung im Alpengebiet überlagert. Sonstige weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete bestehen im Gemarkungsbereich derzeit nicht.
- 3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Der Flächennutzungsplan der Stadt Füssen wurde mit Bescheid Nr. 420-4621-201.1 der Regierung von Schwaben vom 14.12.1988 genehmigt und durch Bekanntmachung am 02.01.1989 rechtswirksam. Hierin ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Bestand

- 4.1 Städtebau
Das Bebauungsplangebiet ist bestimmt durch die umgebende und vorhandene Wohnbebauung. Diese ist im wesentlichen bestimmt durch überwiegenden Mehrfamilienhausbau in dreigeschossiger Bauweise, häufig mit Hochparterre als lange Zeile. Lediglich an der östlichen und nördlichen Seite angrenzend sind zweigeschossige Baukörper in Form von Reihen- oder Einfamilienhäusern gegeben. Südlich der Bauzeile entlang der Ponickastraße ist das Kasernengelände der Bundeswehr gegeben. Das bisherige Altenheimhauptgebäude ist dreigeschossig, ebenfalls mit Hochparterre und zweigeschossigen Anbauten.
- 4.2 Gewässer
Im Plangebiet sind keinerlei Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt.
- 4.3 Landschaftsbild
Durch die großflächig umgebende bestehende Bebauung ist das Plangebiet für das Landschaftsbild nicht maßgebend bzw. von Bedeutung. Es ist keinerlei Ortsrandsituation gegeben.
- 4.4 Bauliche Nutzungen
Die umgebenden und angrenzenden bebauten Bereiche sind von einer Wohnbebauung vor allem in Form der Mehrfamilienhausbebauung und Reihenhausbauung geprägt. Innerhalb dieser Bebauung liegt als soziale Einrichtung das bisherige Altenheim mit einer größeren umgebenden Freifläche.
- 4.5 Erschließung / Verkehr
Das Planungsgebiet beinhaltet an der ostseitigen Geltungsbereichsgrenze die bestehende und ausgebaute Ostlandstraße. Südseitig ist die bestehende und ausgebaute Ponickastraße vorhanden. Über diese Straße und die Froschenseestraße ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz der Stadt Füssen gesichert.

- 4.6 Ver- und Entsorgung
Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet hinsichtlich Wasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation und Abwasser schon voll erschlossen.
- 4.7 Vegetation
Außerhalb des Gebäudebestandes sind vor allem intensiv gepflegte Rasenflächen aber auch ein 30- bis 50-jähriger Baumbestand (Birken, Ahorn, Rotfichten, Linden, Buche und Kiefer) sowie verschiedene Sträucher und ein Heckenstreifen (Hainbuche) gegeben (siehe auch Bestandsaufnahme Grünordnungsplan).

5. Planung

- 5.1 Planungsziele
- Erhaltung von Gemeinbedarfsflächen
 - Stärkung bzw. Verbesserung des Pflegeheimangebotes
 - Stärkung und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Heimes
 - Verbesserung der Ökologie durch Anwendung der Eingriffregelung
- 5.2 Verkehrliche Erschließung
Das Plangebiet liegt an schon gut ausgebauten innerörtlichen Straßen mit guten und ausreichenden Anbindungen zum Stadtgefüge und überörtlichem Verkehrsnetz. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich und notwendig.
- 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
Entsprechend den Erfordernissen und der Flächennutzungsplandarstellung wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ insbesondere mit der Zweckbestimmung Seniorenpflegeheim des Bayerischen Roten Kreuzes ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht im wesentlichen auch der bisherigen Nutzung.
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahl. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wurden die Baugrenzen dargestellt.
- 5.4 Bauweise
Für eine optimale wirtschaftliche Betriebsführung in einem Pflegeheim sind kurze Wege, gute Übersichtlichkeit und optimale funktionale Zusammenhänge erforderlich. Dies lässt sich nur in einem kompakten Baukörper mit entsprechender Geschosshöhe erreichen. Deshalb sind vier Vollgeschosse zulässig. Um dennoch eine möglichst umgebungsgerechte Bebauung zu erreichen, wurde ein sternförmiger Baukörper festgesetzt der zu seiner umgebenden, überwiegend dreigeschossigen Bauweise nicht zu massiv wirkt. Durch diese Bauweise wird auch das Walmdach mit einer minimalen Dachneigung von 10° und einer max. Dachneigung von 27°, nicht zu hoch. Im gesamten Planbereich gilt die offene bzw. die geschlossene Bauweise.
- 5.5 Baugestaltung
Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Entsprechend dem Gebietscharakter werden die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung auf ein Mindestmaß beschränkt und deshalb im wesentlichen nur die Geschoßigkeit, das Dach und die Außengestaltung mit möglichen Werbeanlagen fixiert.
- 5.6 Flächenbilanz
Das Baugebiet ist insgesamt ca. 3.211 m² groß und umfasst nur Gemeinbedarfsflächen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Seitens der Stadt Füssen sind keine Maßnahmen vorgesehen und erforderlich. Das Grundstück ist im Eigentum des Investors.

7. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 DARSTELLUNG DER BETROFFENEN SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS IN DIE NATUR

Arten und Lebensräume

Einzelne Bäume werden entfernt und dadurch wird der Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger eingeschränkt.

Folgende Gehölze werden entfernt:

- 1 Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) Ø 15 – 21 cm, 3-stämmig, 9 m hoch
- 4 Birken (*Betula pendula*) Ø 35 – 40 cm, 13 – 15 m hoch
- 3 Linden (*Tilia cordata* und *europaea*) Ø 33 – 35 cm, 10 – 12 m hoch
- 1 Blaufichte (*Picea pungens glauca*) Ø 33 cm, 8 – 9 m hoch
- 2 Rotfichten (*Picea abies*) Ø 49 cm und 70 cm, 14 m und 17 m hoch
- 1 Kiefer (*Pinus sylvestris*) Ø 44 cm, 12 m hoch

Boden

Ein kleiner Anteil auf die Wirkung des Schutzgutes Boden besteht im Flächenverlust der bestehenden Grünflächen (intensiv gepflegte Rasenfläche). Änderungen sind in der Flächenbilanz aufgeführt.

Wasserhaushalt

Oberflächenwasser:

Durch die Pflasterflächen (Anlieferung, Vorfahrt Haupteingang) wird das Oberflächenwasser nicht mehr über die Filterfunktion der Wiesenfläche zugeführt, sondern punktuell oder über Sickerrigolen dem Grundwasser zugeleitet.

Grundwasser

Durch große Sickerflächen und Teiche (Rückhaltebecken) wird das Grundwasser nicht beeinflusst.

Klima und Luft

Durch den neuen Gebäudekomplex können geringfügige Veränderungen im Bereich des Kleinklimas vorkommen.

Vegetation

Die Hauptwirkung auf die Vegetation liegt im Verlust der bestehenden Bäume, die durch die geplante Baumaßnahme entfernt werden.

Durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich kann dieser Verlust kompensiert werden.

Landschaftsbild

Die geplante Bebauung liegt mitten im Stadtgebiet und bewirkt auf das Landschaftsbild keine Beeinträchtigung.

7.2 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN UND KOMPENSATION

Boden

Der Oberboden (Humus) wird getrennt abgeschoben und auf dem Grundstück in Mieten gelagert. Der Anteil für die geplanten Vegetationsflächen verbleibt auf dem Grundstück. Der Überschuss an Oberboden wird für die Verwendung von Pflanzmaßnahmen oder Begrünungsarbeiten zwischengelagert.

Wasserhaushalt

Bei der Versickerung des Oberflächenwassers von den Dachflächen und versiegelten Flächen im Außenanlagebereich ist darauf zu achten, dass ein direkter Kontakt zwischen Grundwasser und Einleitung des Sickerwassers ausgeschlossen wird (eine Filterschicht aus geeignetem Material muss zwischen Sickerung und Grundwasserstand eingebaut werden). Wie aus dem Grünordnungsplan ersichtlich wird, sind auf dem Grundstück zwei Wasserbiotope eingezeichnet, über die das künftige Wassermanagement (z.B. Regenwasserversickerung der Dachflächen) betrieben wird.

Klima

Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen und Baum-Neupflanzungen wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

Vegetation

Im Bereich der künftigen Wiesenflächen wird der Oberboden mit gewaschenem Natursand abgemagert.

Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche:

Die Wiese soll ausgehagert werden, was durch eine regelmäßige, mehrmalige Mahd und einen festen Schnittzeitpunkt erreicht werden kann. Das Mähgut ist aufzunehmen.

Auf die Ausbringung von Dünger - egal in welcher Form - ist zu verzichten.

Als Ersatz für die gefälltten Bäume und zur Einbindung des Gebäudekomplexes in die Natur werden folgende Pflanzmaßnahmen durchgeführt:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße: 3 xv m.B. Stamm-Umfang 20-25 cm

4 Stück	Acer pseudoplatanus / Bergahorn
1 Stück	Prunus avium / Vogelkirsche

Mindestpflanzgröße bei den Linden (Ausgleich für die gerodeten Linden):

Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen war der Aufwand für die Umpflanzung nicht zu vertreten. Herr Frisch vom Landratsamt Ostallgäu wurde von Herrn Wintergerst am 24.02.2005 telefonisch benachrichtigt.

2 Stück	Tilia cordata / Winterlinde
Solitärbaum 4xv m.B. Hochstamm St-U 25-30	

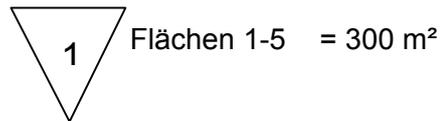
Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße: Solitär 3xv m.B. 300 - 350 cm oder

Hochstamm 3xv m.B. Stamm-Umfang 16 - 18 cm

3 Stück	Acer campestre / Feldahorn
1 Stück	Sorbus aucuparia / Eberesche
3 Stück	Quercus robur 'Fastigiata' / Säuleneiche

Sträucher und Stauden:



Fläche 1 – Nordseite Geronto:	30 m ²
Fläche 2 – Nordseite TG-Abfahrt:	20 m ²
Fläche 3 – Süd-Ostseite zwischen Ostlandstraße und Zufahrt:	160 m ²
Fläche 4 – Süd-Westseite unter den Birken:	70 m ²
Fläche 5 – Westseite Geronto:	20 m ²

Solitärgehölze

10 % von 300 m² = 30 St

Mindestpflanzgröße: 3xv m.B. 125-150 cm

Pfanzempfehlung:

im hausnahen Bereich: Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Kolkwitzia amabilis – Perlmutterstrauch

im Außenbereich: Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Cornus mas / Kornelkirsche
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

Feldgehölze:

20 % von 300 m² = 60 Stück

Mindestpflanzgröße: Sträucher o.B. 60-100 cm

Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m

Pflanzabstand der Reihen: 1,00 m

Pflanzbedarf: 1 Strauch je 1,50 m² Pflanzfläche

Cornus mas / Kornelkirsche
Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Corylus avellana / Haselnuss
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare / Liguster
Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe
Rosa arvensis / Feldrose
Rosa canina / Hundsrose
Salix caprea / Sal-Weide
Sambucus nigra / Holunder
Sambucus racemosa / Traubenholunder
Viburnum lantana / Wolliger Schneeball
Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball

Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba / Gemeine Waldrebe
Hedera helix / Efeu
Polygonum aubertii / Schlingknöterich
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Spalierobst im Gerontobereich:

Pflanzempfehlung: Birne 'Gute Luise '
Apfel ' Gloster '

Staudenflächen:

70 % von 300 m² = 210 m²

4-8 St Stauden pro m² = ca. 1200 St

Pflanzvorschlag:

Alchemilla mollis / Frauenmantel
Anemone japonica Honorine Jobert
Aquilegia vulgaris / Akelei
Asarum europaeum / Haselwurz
Galium odoratum / Waldmeister
Astilbe japonica Deutschland / Prachtspiere
Astilbe arendsii Fanal / Prachtspiere
Brunnera macrophylla / Kaukasus-Vergißmeinnicht
Campanula glomerata Schneekrone / Knäuelglockenblume
Convallaria majalis Grandiflora / Maiglöckchen
Epimedium versicolor Sulphureum / Elfenblume
Geranium endressii / Storchschnabel
Geranium macrorrh. Spessart / Storchschnabel
Geranium sanguineum / Blut-Storchschnabel
Geum coccineum Borisii / Nelkenwurz
Malva alcea / Sigmarswurz, Rosenpappel
Tiarella cordifolia / Schaumblüte
Waldsteinia geoides

Gräser und Farne:

Luzula sylvatica / Wald-Marbel
Dryopteris filix-mas / Wurmfarne
Matteucia struthiopt / Becherfarn

Wasser- und Sumpfzone:

Pflanzvorschlag:

Pflanzen für die Seerosenzone:

Hottonia palustris / Wasserfeder
Nymphaea alba / Seerose weiß
Ranunculus aquatilis / Wasser-Hahnenfuß

Flacher Wasserstand:

Ranunculus lingua / Sumpf-Hahnenfuß
Sagittaria sagittifolia / Pfeilkraut

Immerfeuchter Uferstrand:

Alisma plantago-aquatica / Froschlöffel
Caltha palustris / Sumpfdotterblume
Eriophorum angustifolium / Wollgras
Iris pseudacorus / Gelbe Sumpf-Schwertlilie
Lythrum salicaria / Blutweiderich
Menyanthes trifoliata / Fieberklee
Myosotis palustris / Vergißmeinnicht
Veronica beccabunga / Ehrenpreis

Arten und Lebensräume

Durch die Neupflanzung, vor allem durch das Anlegen von Staudenflächen wird durch die Pflanzenvielfalt eine wesentliche Verbesserung für die Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger geschaffen.

Eine weitere Verbesserung für Kleinlebewesen im Wasser- und Sumpfbereich entsteht durch die Anlage von 2 Teichen (Wasserfläche ca. 70 m²).

Landschaftsbild

Aus der näheren Umgebung betrachtet, wird durch den Erhalt der Bäume sowie durch die geplante Neupflanzung der Gebäudekomplex in einen natürlichen Pflanzgürtel eingebettet.

7.3 Ausgleichsberechnung

Lt. einer Vorbesprechung mit Herrn Frisch von der unteren Naturschutzbehörde kann auf diesem Gelände in der geplanten Form der Ausgleich für den Eingriff geschaffen werden. (Besprechung des Bestand- und Entwurfplanes am 03.02.2005).

Aus der Flächenbilanz wird der Vergleich zum Altbestand und der neuen Planung ersichtlich.

Grundstücks-Flächenbilanz

Grundstücksfläche, Fl.-Nr. 859/8 Gesamtfläche:	7 947 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes:	3 211 m ²

Übersicht der Flächen (Altbestand) lt. Aufmaß vom 18.01.2005

	Altbestand	Neuanlage
Überbaute Fläche (Gebäude etc)	644 m ²	1 195 m ²
Außenfläche	2 567 m ²	2 016 m ²
Befestigte Flächen	656 m ²	326 m ²
Wasserdurchlässige Wege etc		390 m ²
Traufstreifen Grobkies	16 m ²	
Biotopflächen / Teich- und Schilfgürtel		70 m ²
Vegetationsflächen	1 895 m ²	1 230 m ²
Dachbegrünung (TG-Zufahrt, Nordwestflügel)		150 m ²

Wie aus der Aufstellung hervorgeht, wird in Bezug auf die neue Außenanlage großen Wert darauf gelegt, dass die verbleibenden Außenflächen für den Naturhaushalt in sinnvoller Weise ausgebaut werden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Geltungsbereich geschaffen.

8. Immissionen / Altlasten

Trotz des relativ nahen Bundeswehrgeländes sind keine Immissionen aus Verkehr oder Gewerbe gegeben. Ebenso sind nach den vorliegenden Erkenntnissen in dem Bebauungsplan-gebiet keine Altlasten vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die städtische Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das städtische Leitungsnetz und die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes sichergestellt. Oberflächenwasser soll möglichst versickert werden.

9.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die EWR zuständig. Die Sicherstellung ist zwischen Stromversorger und Unternehmen zu regeln.

9.4 Erdgasversorgung

In dem Plangebiet sind bestehende Erdgasleitungen gegeben und damit eine Versorgung mit Erdgas möglich. Für die Erdgasversorgung ist die Erdgas Allgäu Ost zuständig.

9.5 Telekommunikation

Erforderliche Maßnahmen die über die bestehenden Anschlüsse hinausgehen sind vom Versorgungsträger zu treffen.

9.6 Abfallbeseitigung / Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung ist gemäss der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Auf das Merkblatt des Landkreises wird verwiesen.

10. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom September 2004. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 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, 23.05.2005
STADT FÜSSEN

Gez.

Gangl, Erster Bürgermeister