

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Stadtteile Oberried und Weißensee, erste Änderung

Inhalt

Satzung

Planzeichnung – Lageplan der Satzung mit Verfahrensvermerken

Begründung

in der Fassung vom 04.02.2014

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Außenbereichssatzung

der Stadt Füssen

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Stadtteile
Oberried und Weißensee, erste Änderung

Die Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu, erlässt gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1991 I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 Landesrechtbereinigungsg vom 8. 4. 2013 (GVBl. S. 174) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl S. 366) folgende Änderung der Außenbereichssatzung:

§ 1

Geltungsbereich

In den räumlichen Geltungsbereich der ersten Änderung der bestehenden Außenbereichssatzung für die Stadtteile Oberried und Weißensee werden eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 10 von 441 m² und das Grundstück Fl. Nr. 11/6 mit 159 m² einbezogen. Somit entsteht eine Gesamtfläche der Satzungsänderung bzw. Satzungsweiterung von 0,06 ha.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die erste Änderung der Außenbereichssatzung besteht aus dem ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 04.02.2014 und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 3

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB.

§ 4

Planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

Auf der einbezogenen Fläche ist ein Wohngebäude mit fremdenverkehrlicher Nutzung, landwirtschaftlicher Nutzung – Erzeugung und Vermarktung von biologisch angebautem Obst und eine gewerbliche Nutzung – Büro – zulässig. Die Nutzung für den Fremdenverkehr

wird auf maximal eine Ferienwohnungen bzw. zwei Gästezimmer beschränkt, wobei sichergestellt sein muss, dass eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis erfolgt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das geplante Vorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem eine fachgerechte Darstellung des Geländes mit Höhenaufmaß und der vorgesehenen Eingrünung zu erkennen ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der bestehenden Satzung. Dies gilt auch für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

§ 5 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung für die Stadtteile Oberried und Weißensee, erste Änderung, der Stadt Füssen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die nicht geänderten Teile der bestehenden Außenbereichssatzung gelten fort.

Füssen, den
STADT FÜSSEN

Iacob, Erster Bürgermeister

Begründung **zur Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB** **für die Stadtteile Oberried und Weißensee, erste Änderung**

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung für die Stadtteile Oberried und Weißensee in der Fassung vom 04.04.2006, in Kraft getreten am 21.04.2006, soll um eine Teilfläche von 441 m² im Bereich des Grundstücks mit der Fl. Nr. 10 erweitert werden. Zusammen mit dem Grundstück Fl. Nr. 11/6 in der Größe von 159 m² kann somit ein neuer Bauplatz von zusammen 600 m² entstehen.

2. Veranlassung und Bedarf

In den Stadtteilen Oberried und Weißensee hat sich ein weiterer Bedarf für die Errichtung eines Wohngebäudes herausgestellt. Dies kann nur durch eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung erreicht werden. Es handelt sich letztlich um eine „Baulücke“ zwischen den Häusern Oberrieder Weg 1a (Fl. Nr. 11/5) und Oberrieder Weg 3 (Fl. Nr. 9), wobei eine Teilfläche von 159 m² (Fl. Nr. 11/6) bereits von der Außenbereichssatzung erfasst wird. Es soll ein Wohngebäude errichtet werden. Hierin sollen eine Wohnung für die Familie des Bauherrn, ein Büro und ein bis zwei Gästezimmer bzw. eine Gästewohnung für die Vermietung an einen wechselnden Personenkreis eingerichtet werden. Im Untergeschoss soll die Garage bzw. PKW Stellplätze untergebracht werden. Auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit der Fl. Nr. 10, das im Außenbereich bzw. außerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung verbleibt, soll ein Obstgarten zum Anbau von Bioobst eingerichtet werden.

3. Flächennutzungsplan

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 vom 02.01.1989 rechtswirksam wurde. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Flächen für die Landwirtschaft und teilweise mit besonderer ökologischer sowie orts- und landschaftsplanerischer Bedeutung aus, siehe nachfolgende Abbildung 1.

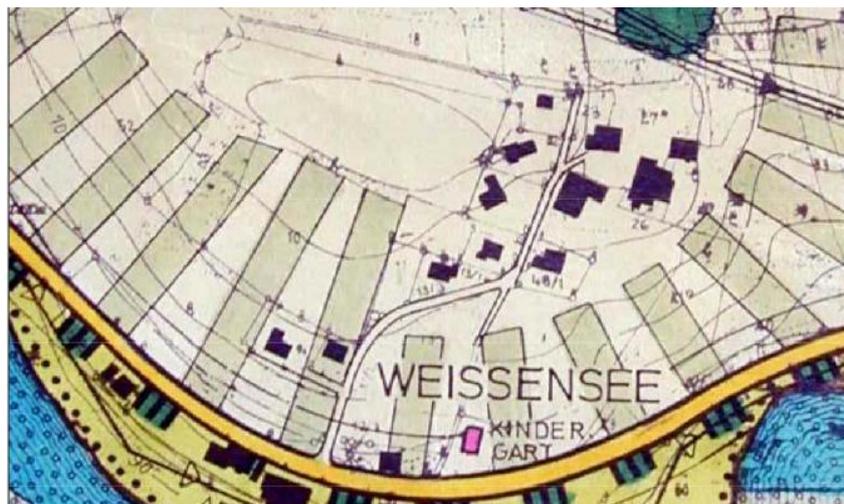


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Füssen

4. Schutzgebiete

Innerhalb der Außenbereichssatzung und auch nicht innerhalb der gegenständlichen Erweiterung bzw. Abrundung der Satzung sind keine Schutzgebiete nach dem Bayer. Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden und kartiert. Ebenso ist kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet gegeben. Das Landschaftsschutzgebiet „Weißensee – Pfronten“ grenzt südlich an der Bundesstraße B 310 an und liegt somit außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung. Das geplante Vorhaben ist somit nicht von solchen Schutzgebieten betroffen.

5. Lage und Bestand

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine Lücke zwischen den Häusern Oberrieder Weg 1a bzw. 1b im Norden und Oberrieder Weg 3 im Süden. Das zu bebauende Grundstück kann unmittelbar an den Oberrieder Weg angeschlossen werden. Der Oberrieder Weg findet im Süden seinen Anschluss an die B 310.

Besonderer schützenswerter Baum- oder Heckenbestand ist im Plangebiet nicht betroffen. Es handelt sich um die generell angrenzende landwirtschaftliche Grünlandfläche. Das Gelände steigt hier nach Norden bzw. nach Nordwesten an.

Im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 10, 10/1 und 11/5 verläuft eine Hauptwasserleitung der Stadtwerke Füssen, deren Verlauf in der Planzeichnung eingetragen ist.

6. Planung

Die vorgesehene Änderung bzw. Erweiterung der Außenbereichssatzung soll dazu dienen, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, ein weiteres Wohngebäude zu ermöglichen. Es soll nicht nur dem Eigenbedarf der Bauherren, sondern auch dem Fremdenverkehr und der Pflege der Landschaft dienen.

Es sollen ein Erdgeschoss, ein erstes Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss entstehen. Im Untergeschoss, das nach Osten und Süden über das eigentliche Wohnhaus hinausragt, ist die Unterbringung der Garage vorgesehen, wobei die Zufahrt schräg von Süden erfolgen soll. Dadurch entsteht der erforderliche Stauraum von 5 m vor der Garage, obwohl die Gebäudeecke nur 3 m Abstand zur Straße aufweist.

Die Bebauung soll auch dazu dienen, auf dem Grundstück eine Obstbaumkultur zu schaffen. Es soll Bioobst angebaut werden, das auch vor Ort vermarktet werden soll. Dies dient somit auch zur Pflege der Landschaft. Das gesamte Konzept der Bebauung soll so gestaltet werden, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte besondere Schutzfunktion der Landschaft nicht besonders beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind. In diesem Sinne kann die Abgrenzung der schützenswerten Landschaft durch die balkenartige Struktur auch nur sinngemäß gemeint sein.

Das Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet Bauplanungsrecht/Städtebau hat mit Schreiben vom 02.12.2013 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB folgendes mitgeteilt:

- Die Bebauung widerspricht der Zielaussage des bestehenden Flächennutzungsplanes, der hier auf landwirtschaftlicher Fläche einen durchlaufenden prägenden Landschaftsteil mit ökologischer und orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung vorsieht. Mit der Bebauung wird dieses Grundsatzziel endgültig gegenstandslos. Landschaftsbildlich ist die geplante Bebauung sehr exponiert und sehr kritisch zu sehen.
- Eine Bebauung U+II, die folglich talseitig mit 3 Normalgeschossen in Erscheinung tritt, ist fremd in dieser Nachbarschaft, die bisher nur 2 Normalgeschosse max. aufweist. Gerade wegen der exponierten Lage von allen Grundstücken sollte hier unbedingt auf eine niedrigere Wandhöhe geachtet werden.

Hierzu hat die Stadt Füssen, Sitzung des Bau- Umwelt- und Verkehrsausschusses am 04.02.2014, im Rahmen der Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen folgendes abgewogen:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Das geplante Wohngebäude war zunächst vom Oberrieder Weg abgesetzt auf einem höher gelegenen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 10 vorgesehen. Aus der dargelegten Bedeutung der Landschaft hat die Stadt Füssen nur ein Baufeld im Bereich des tiefer liegenden Teils der Fl. Nr. 10 in die Änderung der Satzung aufgenommen, um hier noch eine Baulücke schließen zu können. Dieser Bereich wurde seinerzeit bei der Aufstellung der ursprünglichen Außenbereichssatzung noch nicht vollständig in die Satzung aufgenommen, weil dieses Grundstück insgesamt noch für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung benötigt wurde. Die nunmehr in die Satzung aufgenommene Teilfläche greift nicht neu in den Naturraum ein. Die Darstellung der Balkenstruktur wird in großer Linie von der Stadt auch beachtet. Im vorliegenden Falle kann diese Bebauung im Sinne des dargestellten ökologisch bedeutsamen Naturraumes vertreten werden. Eine gewisse Nachverdichtung schließt dies nicht aus, wie es in der Nachbarschaft auf Fl. Nr. 15 geschehen ist.

Der Vorschlag auf Reduzierung der geplanten Bebauung auf maximal zwei Normalgeschosse wird berücksichtigt und die II+U Bebauung auf II reduziert.

Zum Hinweis des Landratsamtes auf die exponierte Lage der Bebauung ist festzustellen, dass der gesamte Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, insbesondere auch die bereits bestehende Bebauung in Hanglage liegt und daher exponiert ist. Die konkret vorgesehene Ergänzung der Außenbereichssatzung führt hier aber keineswegs zu zusätzlichen Beeinträchtigungen, da sie sich innerhalb der bestehenden Baustruktur hält und durch die Lage unmittelbar zwischen der vorhandenen Bebauung und am Oberrieder Weg gerade nicht besonders exponiert ist. Die weitere Bebauung, die oberhalb liegt, ist noch deutlich exponierter.

Die Erschließung ist über die öffentliche Ortsstraße, den Oberrieder Weg, der im Süden in die Bundesstraße B 310 einmündet, sichergestellt. Das Vorhaben selbst wird an die vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das Abwasser wird in die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Füssen eingeleitet und dort gereinigt. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Die Stromversorgung wird entsprechend über die vorhandenen Einrichtungen erweitert.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das geplante Vorhaben ist ein Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen, in dem eine fachgerechte Darstellung des Geländes mit Höhenaufmaß und der vorgesehen Eingrünung zu erkennen ist.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann im vorliegenden Falle verzichtet werden. Es werden keine Vorhaben durchgeführt, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Altlasten/Schutzgut Boden

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen, befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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.

Die Deutsche Telekom, Kempten, hat mit Schreiben vom 25.10.2013 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB folgendes mitgeteilt:

„*Sehr geehrter Herr Schmid,*

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Suedtelekom.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. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

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 mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23

Gablinger Strafe 2

D-86368 Gersthofen.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen. Mit freundlichen Grüßen Gudrun Guggenmoos."

Die Schwaben Schwaben Netz GmbH, Betriebsstelle Kempten, hat mit Schreiben vom 24.10.2013 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB folgendes mitgeteilt:

„Es wird mitgeteilt, dass die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen die Außenbereichssatzung erheben wir keine Einwände. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.“

Die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom 31.10.2013 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB folgendes mitgeteilt:

„Gegen die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Oberried und Weißensee der Stadt Füssen bestehen unsererseits keine Bedenken oder Einwände. Die Stromversorgung des betreffenden Bereiches ist sichergestellt über unser regionales und lokales Elektrizitäts-Verteilungsnetz.“

Das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Referat B III Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, hat mit Schreiben vom 14.11.2013, Az: P-2013-4296-1_S2, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie besten Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren.

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Ich weise jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist. Daher bitte ich um Aufnahme folgendes Textes als Hinweis in die Planung:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST.Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkrnalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen, Dr. Hanns Dietrich, (Gebietsreferent)“

Die vorgetragenen Sachverhalte wurden seitens der Stadt Füssen zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingestellt.

7. Immissionsschutz

Auf die Ausführungen der Begründung zur Außenbereichssatzung für die Stadtteile Oberried und Weißensee vom 04.04.2006 wird verwiesen. Generell ist für das gegenständliche Verfahren zu sagen, dass durch den Bau der A 7 die Verkehrsmenge deutlich zurück gegangen ist. Der Abstand zwischen dem geplanten Vorhaben und dem nördlichen Rande der B 310 beträgt ca. 80 m. Der in der ursprünglichen Satzung bei einem Abstand von 40 m geforderte immissionsschutztechnische Nachweis bzw. die Aborientierung schutzbedürftiger Räume von der B 310 sind somit nicht relevant. Mögliche Immissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Umgebungsflächen und der betriebenen Hofstellen sind ortsüblich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

8. Karten

Für die Planzeichnung wurde eine von der Stadt Füssen zur Verfügung gestellte digitale Flurkarte verwendet.

Marktoberdorf, 04.02.1014

Füssen,
STADT FÜSSEN

Gerhard Abt, Stadtplaner;
Büro für kommunale Entwicklung

Iacob; Erster Bürgermeister