

BEGRÜNDUNG
zur Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
für die Stadtteile Oberried und Weißensee
vom 07.02.2006

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Anlage 1: Luftbild

Anlage 2: Flächennutzungsplan

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung für die Stadtteile Oberried und Weißensee der Stadt Füssen umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 8/1, 9, 11/2, 11/3, 11/4, 12/2, 12/3, 13 Teilfläche, 13/1, 13/3, 13/4, 15, 15/1, 17/1, 17/2, 17/3 Teilfläche, 23, 23/2, 24, 25, 26, 27 Teilfläche, 44, 45 Teilfläche, 48 Teilfläche, 48/1 und 48/2 Gemarkung Weißensee mit insgesamt ca. 1,9 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

2. Veranlassung und Bedarf

In den Stadtteilen Oberried und Weißensee der Stadt Füssen ergibt sich ein Bedarf für eine nicht privilegierte Wohnbebauung, teilweise in aufgelassenen bzw. nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Hofgrundstücken. Die Stadt möchte diese Bauabsichten unterstützen soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In den Stadtteilen ist schon eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht (ca. mind. 10 Wohngebäude) vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist deshalb nicht zu befürchten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben. Die möglichen Wohnbauvorhaben stellen weiterhin keine Vorhaben dar die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben.

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 am 02.01.1989 rechtswirksam wurde.

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich der Außenbereichssatzung als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die angrenzenden Flächen sind gemäß integriertem Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und orts- und landschaftsplanerischer Bedeutung dargestellt.

Weiterhin liegt das Plangebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weißensee Pfronten“.

4. Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches 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 damit außerhalb des Geltungsbereiches. Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches grenzt im nordwestlichen Bereich das feldwegbegleitende Heckenbiotop Nr. 8429-0044-001 an. Sämtliche Bereiche werden durch die Planung oder mögliche künftige Baumaßnahmen nicht betroffen.

5. Lage und Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Nord – Süd gerichtete Hang und Kuppensituation bei der die Hauptbebauung in einer leichteren Hangneigung situiert ist. Innerhalb der bestehenden Bebauung sind verschiedene aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen zu finden. Intensive Landwirtschaft wird nur noch auf einer Hofstelle betrieben. Die bestehende Bebauung ist im wesentlichen von der offenen freien Feldflur umgeben, lediglich im Süden grenzt die Bundesstraße, verschiedene öffentliche Gebäude und Einrichtungen (Kirche, Pfarrhaus, Friedhof) sowie der Weißensee selbst mit seinen Erholungseinrichtungen an. Aufgrund der Lagegunst (Weißensee und Alpenkulisse) ist das gesamte Gebiet sehr stark vom Fremdenverkehr geprägt. Durch die Bundesstraße B 310 ist das Plangebiet sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die innere Erschließung erfolgt im wesentlichen über den Oberrieder Weg der direkt an die Bundesstraße angebunden ist, in der bestehenden Bebauung jedoch als Sackstraße endet. Innerhalb des Geltungsbereiches ist insbesondere im Bereich schon länger bebauter Grundstücke auch eine Eingrünung in Form von Großbäumen gegeben, so dass die bestehenden Gebäude nicht zu intensiv in die Landschaft wirken. Eine Eingrünung am Rand der Bebauung ist teilweise gegeben.

6. Planung

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung soll eine zusätzliche neue Wohnbebauung in engem Rahmen sowie die restliche Bebauung beschränkt auf die vorhandenen Gebäudemassen und die Gebäudegestaltung, ermöglicht werden. Weiterhin soll entsprechend dem Außenbereichscharakter auch eine landwirtschaftliche Nutzung möglich sein. Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt. Bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandschutz. Wegen der starken Fremdenverkehrsbedeutung soll für das Gebiet der Außenbereichssatzung auch § 22 BauGB hinsichtlich der Genehmigungspflicht zur Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum zur Anwendung kommen. Dies soll auch dem eigentlichen Ziel der Außenbereichssatzung dienen, nur der einheimischen Bevölkerung in diesem Bereich, soweit vertretbar, erleichterte Bebauungsvoraussetzungen zu geben und gleichzeitig eine Verschlechterung der städtebaulichen Situation und Zersiedelung vorzubeugen. Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und sollen sich in das bestehende bauliche Ambiente einfügen. Dem dienen auch die Festsetzungen bezüglich Baugrenzen, des Daches, von Dachaufbauten sowie der Geschossigkeit.

7. Erschließung

Am Rand der Außenbereichssatzung verläuft die Bundesstraße B 310, die von Pfronten bis nach Füssen führt und dort in die B 16 einmündet. Damit ist die Bebauung an das überörtliche Verkehrsnetz sehr gut angebunden. Weiterhin sind die bebauten Bereiche schon jetzt hinsichtlich der Ver- und Entsorgung erschlossen. Das Abwasser wird in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Füssen gereinigt, die Trinkwasserversorgung ist ebenfalls gesichert. Die bestehende Versorgungsinfrastruktur kann die mögliche Bebauung ohne zusätzliche Maßnahmen aufnehmen. Die bestehenden Freileitungen für die E-Versorgung unterliegen dem Bestandsschutz. Im Zuge von Neubaumaßnahmen sind jedoch Erdverkabelungen anzustreben.

8. Immissionen

Im Süden führt unmittelbar entlang des Planbereiches die Bundesstraße B 310 vorbei. Die Straße ist bis zur Fertigstellung der Autobahn A7 im Jahr 2008 sehr belastet. (Zählstelle westlich Stadtteil Weißensee im Jahr 2000, DTV gesamt 9 332 und DTV Schwerkverkehr 652). Mit Fertigstellung der A7 wird eine Entlastung stattfinden, die Bundesstraße wird jedoch wegen ihrer überörtlichen Funktion auch dann noch eine hohe Verkehrsbelastung aufweisen. Aus den derzeitigen Verkehrsbelastungen ergeben sich in 16m Entfernung zur Straßenachse Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche von tagsüber 69 und nachts 62 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen für ein Mischgebiet tagsüber bei 60 und nachts bei 50 dB(A). Die Grenzwerte der 16. Verkehrslärmschutzverordnung liegen bei tagsüber 64 und nachts 54 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte sowie die Grenzwerte werden so tags und nachts überschritten.

Nachdem eine Bestandsbebauung gegeben ist, aber keine Neubebauung vorgesehen ist wird auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Bei Wohnnutzungen die sich im Abstand von 40 m zur Bundesstraße befinden, sind deshalb in einem möglichen Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsfall die in die Bausubstanz gravierend eingreifen, sämtliche schutzbedürftige Räume (EG/DG) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung) zu schützen. Weiterhin sind Fenster zur Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Nachtzeit keine verbleibenden Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung gegeben sind. Soweit dies nicht in allen Fällen möglich ist, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, mechanische Lüftungseinrichtungen etc.) zu dimensionieren. Die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume sind so auszulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 bezüglich der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind.

Mögliche Immissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Umgebungsflächen und der betriebenen Hofstellen sind ortsüblich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

9. Sonstiges

Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen in dem Gebiet keine alllastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt.

Eine Hochwassergefährdung oder eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser ist nach derzeitigen Erfahrungen nicht gegeben.

Einzeldenkmale sind im bebauten Bereich nicht vorhanden.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben die ein Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

11. Karten

Die digitale Flurkarte wurde im November 2005 von der Stadt Füssen zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches 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, 07.02.2006
STADT FÜSSEN

Marktoberdorf, 07.02.2006
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu

gez

gez.

Gangl, Erster Bürgermeister

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle