

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan
Vorderegger Weg Ost

gem. § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

Vorabzug Entwurf
i. d. Fassung vom 20.10.2021

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Planung Städtebaulicher Teil:

abtplan - büro für kommunale entwicklung
Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner
Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0
Fax: 08341.99727.20
E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan Vorderegger Weg Ost gem. § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Stadt Füssen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt zwischen der Ortslage Füssen und Pfronten im Ortsteil Vorderegg, zwischen dem Vorderegger Weg und der Enzianstraße.

Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 387/2, 434, 434/2, 434/3, 434/10 und 434/11, Gemarkung Weißensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,45 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der Fassung vom __. __. 2021. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 3.3 Vergnügungsstätten sowie Speise- und Schankwirtschaften sind ausgeschlossen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die maximalen Grundflächen (GR = 300 m²) und die Anzahl der Bauplätze (drei) bestimmt. Ferner wird die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmt und zwar durch die Zahl der maximal zulässigen Geschosse und die Wandhöhen. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Tiefgaragenflächen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sind hierauf nicht anzurechnen.
- 4.3 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

5.3 Je Bauplatz ist ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus zulässig.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Bei über 3 Wohneinheiten in einem Gebäude sind die erforderlichen Stellplätze über eine Tiefgarage nachzuweisen.
- 6.2 (Tief-)Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen nach 15.3 PlanZV errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Vor dem Garagentor ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Straße bzw. Grundstücksgrenze) von mind. 5 m (einer Stellplatztiefe) einzuhalten.
- 6.3 Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung).
Abweichend von der Stellplatzsatzung, Anlage über die Richtzahlen, darf die Reduktion auf 25 v.H nach 1.2 d) auch auf Wohnanlagen mit weniger als 20 Wohnungen angewandt werden.
- 6.4 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.3 Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.4 Auf den Baugrundstücken sind in den Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen pro 250 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse 2 oder 2 Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.
- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "**) ist zu beachten.

Bäume (Wuchsklasse)

Mindestqualität: 2 x v. mit Ballen. Stammumfang, gemessen 1 m über Wurzelhals min. 8-10 cm

Acer campestre	Feldahorn (2)
Quercus robur*	Stieleiche (1)
Tilia cordata*	Winterlinde (1)
Tilia platiphyllos*	Sommerlinde (1)
Ulmus laevis	Flatterulme (1)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (2)
Prunus avium*	Vogelkirsche (2)
Betula pendula*	Birke (1)
Carpinus betulus*	Hainbuche (2)

Obstbäume

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Äpfel

Berner Rosenapfel	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
Klarapfel	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
James Grieve	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
Glockenapfel	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
Birnen:	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
Clapps Liebling	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
Gellerts Butterbirne	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Kirsche:		
Hedelfinger		
Zwetschge		
Wangenheims Früh		

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.6 Umgang mit Bodenaushub:
Oberboden ist autochthon auf Halden zu lagern und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Wiedereinbau ist anzustreben. Mit Ober- und Unterboden ist fachgerecht zu verfahren (siehe (DIN 19731 und DIN 18915). Dem Bauantrag ist ein Konzept zum Umgang mit Aushub beizufügen.

7.7 Für den Bereich der Innenentwicklung sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7.8 Verlegung des Biotops 8429-0035-002

(Feldgehölz: naturnahe (50%) Hecke, Schutz nach § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG)

Erfolgt eine Bebauung mit direkten Auswirkungen oder sind durch Baumaßnahmen Einwirkungen auf das Biotop wahrscheinlich, so ist mit der Unteren Naturschutzbehörde das Einvernehmen für die Verlegungsmaßnahmen einzuholen.

Von den ca. 340 m² Gesamtfläche des Biotops liegen ca. 65 m² auf der benachbarten Fl. 383/2. Somit sind mindestens 275 m² an funktionaler Kompensation zu erbringen. In der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist hierfür der nötige Raum planerisch gesichert.

Hinweis: Nach den Vorgaben des bayerischen Naturschutzgesetzes ist es in der Zeit von 1. März bis 30. September verboten, Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder Feldgebüsche – einschließlich Ufergehölze – abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise zu beeinträchtigen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für die Bauflächen werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform und -neigung
WA	7,40 m	10,00 m	18° - 34°, SD

Definition

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt das Maß von der OK RFB EG bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von OK RFB EG bis Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

OK RFB EG = Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss mit einer maximalen Höhe von 0,75 m unter dem Bezugspunkt Höhenkote (= **864,00 m ü NN** <Schätzwert, Messung wird nachgereicht>).

8.2 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.3 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Dachaufbauten sind nur ab 23° Dachneigung zulässig
- Qergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.

8.4 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune oder anthrazitgraue Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.

8.5 Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

8.6 Solarenergieanlagen sind flächig und harmonisch auf der Dachfläche integriert zu gestalten. Aufständerungen sind bis max. 0,15 m und nur parallel zur Dachfläche zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung

9.1 Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:

Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.

- 9.2 Tore und Türen bei Einfriedungen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin aufgehen.
- 9.3 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außer der in § 9 Abs. 2 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte, graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind zulässig. Auch Hecken sind zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 9.4 Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.5 Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 9.6 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück an der Hinterkante Straße höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.7 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. Mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.8 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im für die Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Maß zulässig. Aufschüttungen zur Angleichung der Baugrundstücke zum Vorderegger Weg hin sind zulässig.
- 9.9 Stützmauern sind zulässig. Sie dürfen maximal 3 m hoch sein und sind abgestuft anzulegen. Es werden mit Stufen von 1,0 m Höhe und einem Versatz von 0,5 m, versehen mit Pflanzkübeln, empfohlen.
- 9.10 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 10 Hinweise und Empfehlungen

10.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

10.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

10.3 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden. Die Bodenverhältnisse sind voraussichtlich so, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Es erfolgt eine Beseitigung des Oberflächen- und Niederschlagswassers über das Kanalsystem, in das gedrosselt einzuleiten ist. Zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser und zur Entlastung der Wasserver- und Entsorgung wird empfohlen auf den Baugrundstücken Zisternen einzurichten. Der Überlauf kann gedrosselt an den jeweiligen Kanal angeschlossen werden.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Vorderegger Weg Ost, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt zwischen der Ortslage Füssen und Pfronten im Ortsteil Vorderegg, zwischen dem Vorderegger Weg und der Enzianstraße.

Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 387/2, 434, 434/2, 434/3, 434/10 und 434/11, Gemarkung Weißensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,45 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

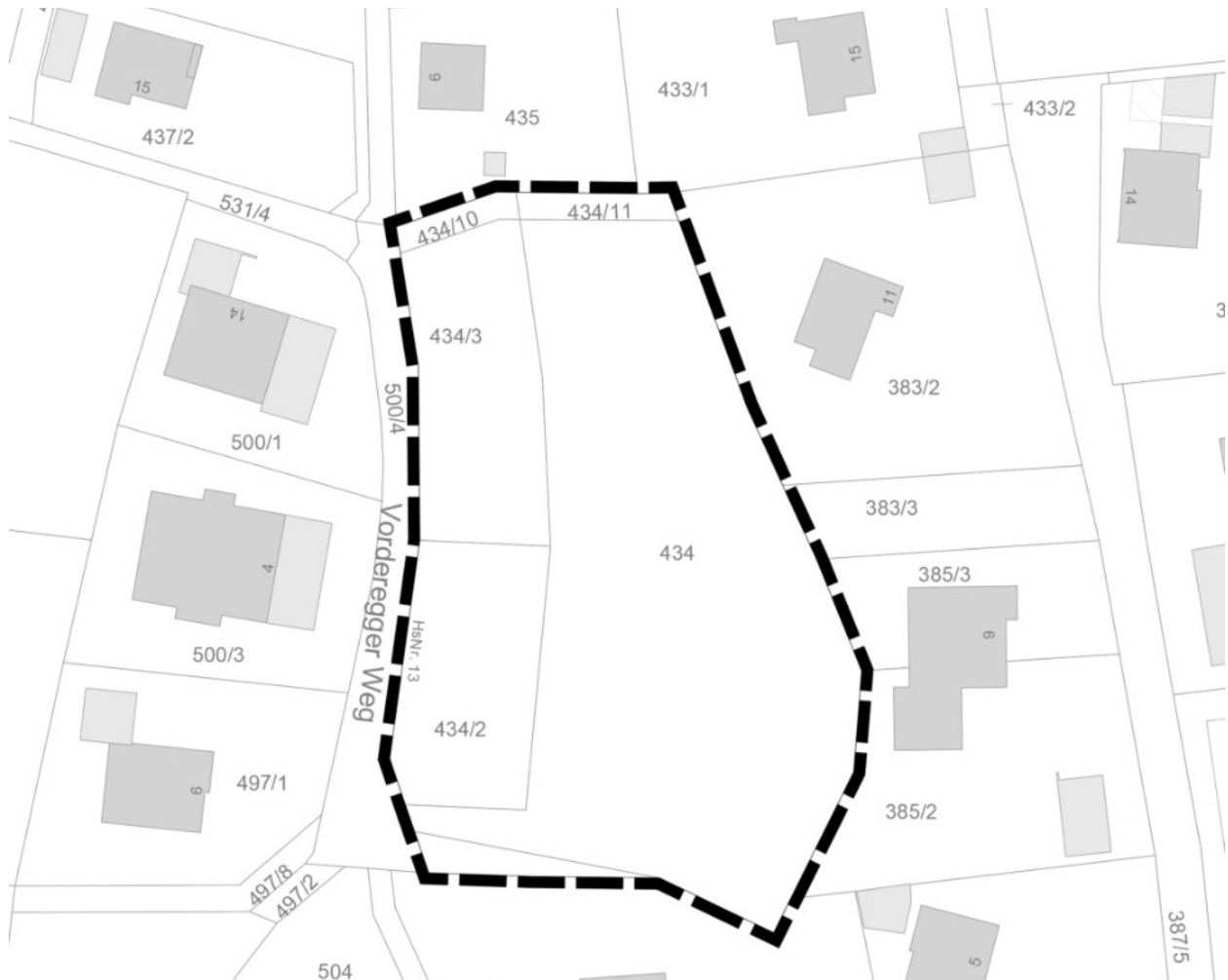


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches

2. Veranlassung

Die Stadt Füssen möchte mit der vorliegenden Planung die Entwicklung im Ortsteil Vorderegg gezielt ermöglichen. Der Bereich weist nicht nur eine besondere Geländesituation und eine Biotop auf. Sondern eignet sich nach Erstellung eines Bebauungsplanes auch dazu, flächeneffizient Wohnraum zu schaffen. Die Stadt hat sich zur Aufstellung am 02.02.2021 des Mittels der Veränderungssperre bedient, um die gegenständliche Planung zu sichern.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Füssen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 gehört Füssen zum Alpengebiet. Die Stadt ist als Mittelzentrum gekennzeichnet.

Im Plangebiet liegen gemäß Regionalplan Allgäu keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vor-

ranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan gekennzeichneten Gebiete (Vgl. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung und Karte 3 Natur und Landschaft). Gemäß Alpenplan des LEP liegt das Plangebiet knapp außerhalb des Alpenraums.

Zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum werden innerhalb der Ortslage Vorderegg kleinräumige Flächen für Wohnbau ausgewiesen. Es wird eine maßvoll verdichtete Bauweise mit verstärktem Fokus auf Wohnnutzung angestrebt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, ursprünglich aufgestellt von der Ortsplanungsstelle für Schwaben, Augsburg und dem Landschaftsarchitekt W. Blendermann, Eurasburg (Fertigung vom Dez 1987). Die Darstellungen stellen bis zur Baureihe westlich der Enzianstraße Wohnbauflächen vor, darauf folgend ein schmaler Streifen an Hof- und Hausgärten (Grünflächen) und im Anschluss Dorfgebietsdarstellungen um den Vorderegger Weg.

Durch die zwischenzeitlich stattgefundenen Siedlungsentwicklung kann der damals noch erkennbare Grünstreifen nicht mehr in Erscheinung treten. Sowohl im Norden als auch im Süden sind keine ausgiebigen Hofgärten mehr zu verzeichnen.

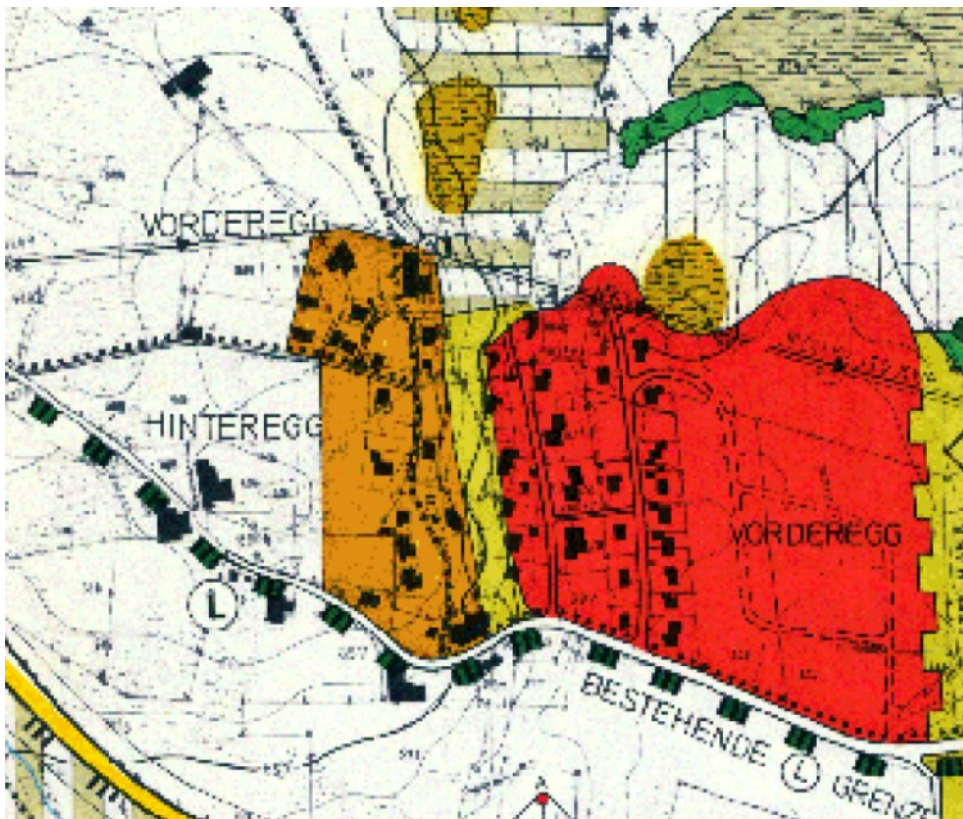


Abbildung 2: Ausschnitt des FNP (1987) bei Vorderegg, unmaßstäblich

Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies führt, den Rückgang der Landwirtschaft betrachtend, die vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung im Osten fort.

3.3 Verfahrenswahl

In der Umgebung besteht bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht. Der Flächennutzungsplan sieht beiderseits des Vorderegger Wegs Siedlungsflächen vor. Der Grünstreifen wird durch das Bebauungskonzept als Teil der Wohngärten weitergeführt. Das Umfeld weist bereits eine deutliche Menge an Wohnbauten auf und wird im baulichen Zusammenhang der Ortslagen Vorderegg und Hinteregg bewertet. 2008 wurde direkt südwestlich des Geltungsbereiches die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Stadteil Weißensee - Vorderegg West und 2015 deren 1. Änderung aufgestellt. Gegenüber den bereits parzellierten Baugrundstücken wird die Bebaubarkeit im Geltungsbereich nur geringfügig erweitert und die Bebauung in einen Kontext mit den Bestandsbauten auf der anderen Straßenseite gesetzt. Der bauliche Zusammenhang ist an allen umgebenden Seiten vorhanden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung für die das Verfahren gem. § 13a Anwendung findet. Die Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 und § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

Die Dorfgebietsdarstellungen sind zu Wohnbauflächen zu ändern. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Bestand

4.1 Geologie

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte und der digitalen Geologischen Karte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern der Bodenkombi 30a / W,,g „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen (L IIc 2).

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern herrscht im Plangebiet eine geringe bis mäßige Wasserdurchlässigkeit vor.

4.2 Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturraum 036-A (Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge). Das Jahresmittel der Temperatur liegt derzeit bei 6,2°C und das des Niederschlags bei ca. 1700 mm. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es beachtenswerte Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Es liegt zwischen ca. 865 m üNN Höhe im Nordwesten und ca. 849 m üNN Höhe im Südosten. Von Westen und Osten fällt das Gelände in einem leicht schrägen Hang ab. Die künftige Bebauung blickt Richtung Weißensee auf die Ortslage von Füssen und die Alpenkulisse.

4.3 Infrastruktur / Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet ist über den Vorderegger Weg, den Kreuzhaldenweg und die Wiedmarer Straße an die St 2521 zwischen Pfronten-Weißbach und der A7 / Füssen angebunden. Die Wegführung nach Süden fällt schmal aus und endet weitgehend in Privatgrundstücken.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation über die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes anzuschließen.

4.4 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit nicht bebaut. Die Parzelle der Hausnummer 13 ist bereits abgeschoben worden und weist keine Humusschicht mehr auf. Der Hang weist auch abseits des Biotops (s.u.) im steileren Bereich losen Gehölzbewuchs auf.

Im Osten der Plangrundstücke folgt die Bebauungszeile der Hausnummern 5 – 15 der Enzianstraße mit Giebeln in Nord-Süd-Ausrichtung. Südlich liegen die Hausnummer 15 und nördlich die Nummer 9 des Vorderegger Wegs, die in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind. Die bisherige Bebauung der Hangkante stellen die Grundstücke gegenüber, also westlich des Plangebiets dar: die Hausnummern 4, 6 und 14 des Vorderegger Wegs stehen hier giebelständig mit Blick in die Landschaft.

4.5 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler bzw. Funde auch außerhalb kartierter Bodendenkmalbereichen nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) wird hingewiesen.

4.6 Biotopfläche 8429-0035-002

Biosphärenreservate, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In der Flachlandkartierung sind Gehölze im Ortsbereich von Vorderegg und Oberkirch kartiert (siehe Abbildung 3). Bei dem gegenständlichen Objekt im Nordosten des Geltungsbereiches handelt es sich um eine zu 50 % naturnah angesprochene Feldgehölzhecke, die gemäß Kartierung nach § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG Schutz genießt.

Ca. 275 m² des Biotops liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Vor drohenden Eingriffen im Bereich ist die Verlegung des Biotops in den Südosten in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu regeln.



Abbildung 3: Luftbild mit Flachlandkartierung, bayernatlas / LfU, unmaßstäblich

4.7 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden: 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.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Vorderegger Weg. Es ist eine Tiefgaragenzufahrt am tiefsten Punkt der Straße entlang der Baugrundstücke (Südende) vorgesehen.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Das Ortsnetz liegt im Vorderegger Weg bereits vor.

Um das System zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Für alle Bauplätze werden Zisternen für die Regenwasserrückhaltung empfohlen, aus denen Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) gespeist werden. Es wird generell empfohlen die Brauchwasserversorgung mit eigenen Auffangeinrichtungen, auch für Dachflächenwasser, zu unterstützen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen (siehe auch: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, LfU 2016 https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).

5.1.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

5.1.4 Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.)

Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

Hinweis der Deutschen Telekom, Kempten:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.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. 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, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen) Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Hinweis der Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:

„Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Durch die Ausschlüsse wird dies sichergestellt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft auch die Nutzungsform der Ferienwohnungen. Die Wohnnutzung soll für Personen mit Lebensschwerpunkt in Füssen ausgewiesen werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Für unterirdische Tiefgaragen sind abweichend im Bebauungsplan Bestimmungen getroffen worden: Diese Flächen sind nicht auf die maximal zulässige Grundfläche anzurechnen. Tiefgaragen sind erwünscht, um das Ortsbild und die Verkehrssituation am Vorderegger Weg zu entlasten.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen mit 300 m² für jedes der drei Baufenster entschieden. Die maximale Anzahl der Geschosse wird auf drei Geschosse begrenzt. Unterirdische Geschosse (z.B. Tiefgaragen und Keller) zählen nicht als Geschoss. Zusätzlich werden die Wand- und Firsthöhe begrenzt, siehe Tabelle Ziffer 8 Abs. 1 der Satzung. Hierbei wird eine fiktive Höhe für die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses definiert. Das Höhenniveau liegt 0,75 m unter dem Bezugspunkt der Höhenvermessung des Grundstücks (NN-Höhe Bezugspunkt: **864,00 m ü NN**). Die Bauvorhaben haben sich auf dieses Niveau zu beziehen und die in vorgenannter Tabelle genannten Maximalhöhen für Wand- und Firsthöhen einzuhalten. Auf diese Weise können Gebäude entstehen, die in Ansicht von Westen zweigeschossig und von Osten her bis zu drei Geschosse enthalten (siehe auch Abbildung 4). Auch wenn im Osten angeschüttet wird, sodass über dem definierten Niveau des Erdgeschossfußbodens ein Kellergeschoss entsteht, bleiben die Wand- und Firsthöhen auf das in der Satzung definierte Höhenniveau bezogen.

Hinweis: Hierdurch kann die Wandhöhe nach Satzung teils erheblich von der Bemessung nach BayBO abweichen. Dies ist insbesondere bei den Abstandsflächen zu beachten.

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen („Reihenhäuser“) sind für den Ortsteil untypisch.

In der Satzung werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen. Die Dachneigung ist für Satteldächer mit $18^\circ - 34^\circ$ festgesetzt. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig. Der Dachüberstand der Satteldächer ist ebenfalls vorgeschrieben.

5.4 Garagen und Nebengebäude

Grundsätzlich wird die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen zugrunde gelegt, wobei abweichend für Besucherplätze nur 25 % der benötigten Stellplätze verbindlich überirdisch nachzuweisen sind. So sind z.B. bei 10 Wohneinheiten 20 Stellplätze erforderlich, von denen nur 5 statt 6 oberirdisch eingerichtet werden müssen.

(Tief-) Garagen und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und nach der roten Linie gem. 15.3 PlanZV, Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen errichtet werden. Grünflächen sind nicht zu überbauen.

Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5,50 m einhalten. Dies dient der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage. Die möglichen Dachformen sind bei diesen untergeordneten Gebäuden weiter gehalten, um angemessene Bebauungsformen zu ermöglichen.

5.5 Ortsbild

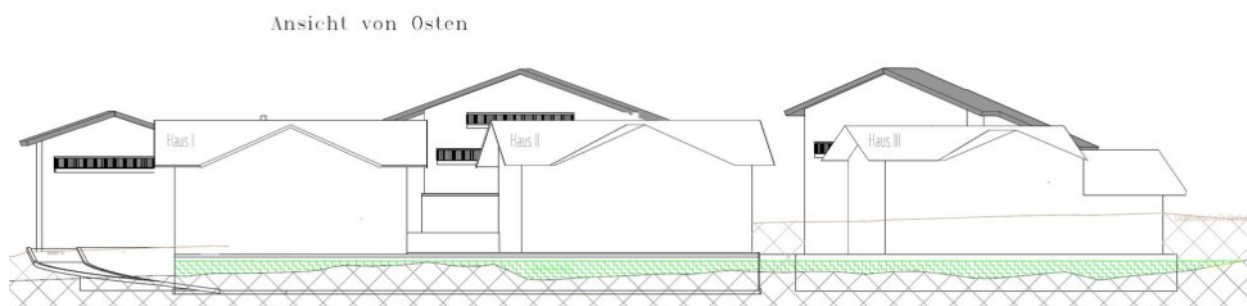


Abbildung 4: Schematische Ansicht von Osten, mit Bebauungskonzept

Die Satzung schafft die Grundlagen für eine Bebauung, die sich in die bebaute Umgebung einfügt. Die Firsthöhe orientiert sich am Vorderegger Weg Nr. 6, wodurch vermieden wird, dass die Neubauten den Bestand überprägen. Zur Angleichung an die Verkehrsfläche und um einen ebenen Baugrund herzustellen werden Aufschüttungen erforderlich. Diese überdecken die Tiefgaragen- und Kellergeschosse zur Gänze. Talseitig, also von Osten entsteht so ein dreigeschossiger Gebäudeeindruck, vom Vorderegger Weg aus ein zweigeschossiger Eindruck.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Pflanzgebote werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Versiegelung soll minimiert werden
- Nachpflanzung der beiden entfallenden Bäume im Südwesten

Es handelt sich bei dem Bereich bisher um meist grüne Garten- und Hofflächen, auf denen teils bereits Bau-recht besteht oder in Hanglage krautiger Bewuchs vorherrscht.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Zur Bepflanzung entlang der Planstraße erfolgt gemäß Pflanzliste. Nach Osten ist eine Grünfläche mit Pflanzgeboten vorgesehen. Auf den Baugrundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen das Wohngebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

Im Hangbereich sollen kleinere Bäume und Sträucher die Erosion und das Abrutschen der Hangteile vermeiden und die Abflussgeschwindigkeit von Niederschlagswassern reduzieren und damit die Versickerung begünstigen. Die Bepflanzung hat zudem einen positiven kleinklimatischen Effekt.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan Vorderegger Weg Ost wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Durchgrünung des Gebietes festgesetzt. Die Entfallenden Bäume können an die zwei neuen Pflanzstandorte versetzt oder durch Neupflanzungen in diesen Bereichen ersetzt werden. Durch die Sicherung des Hangbewuchses werden schwerwiegende Eingriffe vermieden.

Die Verlegung des Biotops kann nicht durch die Bauleitplanung erfolgen. In Vorabsprachen mit der Fachbehörde wurde signalisiert, dass für einen Verlegungsantrag durch die Bauwilligen eine Aussicht auf Genehmigung besteht. Die nötigen Ersatzflächen werden vom gegenständlichen Bebauungsplan bereitgestellt.

Es sind für den Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen und Hofstellen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.3 Regenerative Energie

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadt Füssen und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand: 14.10.2021) zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Bürgermeister