

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan
Wiedmar West II
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB
im beschleunigten Verfahren nach 13 a BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan,
im Bereich der Grundstücke mit der Fl. Nr.
481/1, -/2, -/3, -/4, 481/5, 598, 598/1 und 598/2, Gemarkung Weißensee

in der Fassung vom 06.03.2012

Inhalt:

Satzung

Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Begründung

Auftraggeber: Stadt Füssen Lechhalde 3, 87629 Füssen	
Planung: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan Wiedmar West II im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Aufgrund

- des §§ 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetzes

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes Wiedmar West II liegt am westlichen Rande des Stadtteils Wiedmar, nördlich der B 310 und unmittelbar östlich an den Bebauungsplan Wiedmar West vom 06.12.2005 anschließend. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan für den Stadtteil Wiedmar West II besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil, jeweils vom 06.03.2012. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und § 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 06.03.2012 beige-fügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich wird festgesetzt als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) mit den Teilgebieten MI-1, MI-1/G und MI-2.
2. In dem mit MI-1/G bezeichneten Gebietsteil ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Ziffer 6 BauNVO) und
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO)nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind unzulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird angewendet.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO), wobei die Länge der Gebäude auch 50 m überschreiten darf. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäuerichtung (Firstrichtung) bestimmt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptgebäuerichtung abgewichen werden.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen vom 29.07.2008.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind mindestens folgende Qualitäten und Pflanzdichten der Bäume und Sträucher einzuhalten:

Pflanzqualität für Bäume:

Hochstamm zweiter Wuchsordnung, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.

Pflanzqualität für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 2,00 m, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

Pflanzqualität/ Pflanzdichte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 80–100 cm.

Die Strauchpflanzungen sind mindestens als zweireihige, freie Hecke von 2 m Breite, 2 Gehölze/ lfm, in Abschnitten versetzt gepflanzt, auszubilden. Geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

Pflanzliste 1: Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Wildrosen in Betracht.

Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Für die Eingrünung an der westlichen sowie südwestlichen Grundstücksgrenze sind statt der vorgenannten 2. Wuchsordnung Großbäume zu verwenden. Es ist autochthones Pflanzgut mit Herkunftsgarantie zu verwenden.

2. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH) max.	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Geschosse
MI-1 und MI-1/G	6,80 m	SD	12° bis 25°	E, o	II
MI-2	6,10 m	SD	18° bis 24°		I+D

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung

o = Offene Bauweise.

II = Zahl der Geschosse, hier zwei.

I+D = Zahl der Geschosse, hier zwei, wobei das erste Obergeschoss aus Dachgeschoss auszubilden ist.

WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH = maximale Firshöhe. Sie wird bestimmt durch die senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand.

SD = Satteldach,

2. Es sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Bei eingeschossigen Nebengebäuden ist auch ein Pult- oder Flachdach zulässig.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten/Ziegel in naturroter Farbe zu erfolgen.
4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO bzw. es gilt Bestandschutz.
5. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
6. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen ist bei gewerblich genutzten Grundstücken mit max. 2 m zulässig, sonst wird sie auf maximal 1,00 m Höhe beschränkt.
2. Garageneinfahrten sollen in wassergebundener Decke mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Falls dies nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenen Sickerschacht aufgefangen werden. die Zisterne bzw. der Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.

§ 10 Immissionsschutz

Beim westlichen Wohnhaus im MI-2 sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Die der Straßenseite zugewandte Gebäudefassade ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Zum Lüften erforderliche Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen nicht zur Straße hin orientiert werden. Falls dies nicht möglich ist, sind die Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen. Besonders wichtig ist es, den Fundplatz unverändert zu belassen, siehe nachfolgende Textstellen:

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DSTThierhaupten@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 Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal.

3. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser bzw. Bewältigung von Hangschichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

4. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straßen zur Leerung aufzustellen. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Wiedmar West II tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes Wiedmar West II liegt am westlichen Rande des Stadtteils Wiedmar, nördlich der B 310 und unmittelbar östlich an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wiedmar West vom 06.12.2005 anschließend. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf.

2. Veranlassung

Im Plangebiet befindet sich ein Bauunternehmer, der seinen erweiterten Maschinenpark in einer Halle unterbringen möchte. Die Geräte stehen derzeit auf dem freien Gelände der Fl. Nr. 481/3. Sie sollen nicht mehr ständig der Witterung ausgesetzt sein. Gleichzeitig können innerhalb der Halle auch Wartungsarbeiten ausgeführt werden. Der übrige Bestand der Wohn- und Betriebsgebäude südlich der Wiedmarer Straße soll einbezogen und dabei eine Abrundung der Wohnbebauung für den eigenen Bedarf hergestellt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die Stadt Füssen ist Mittelzentrum mit den folgenden regionalplanerischen Funktionen: Mittelpunktfunktion, Kur und Tourismus sowie Kultur.

Ferner ist die Stadt Füssen 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“. Der Planbereich liegt mit einem westlichen Teilbereich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 15 „Lechvorberge“. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und ein Gebiet der Innenentwicklung aufgreift, kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele der Raumordnung nicht tangiert bzw. beachtet sind. Soweit es die eingangs dargelegte Veranlassung der Planung angeht, stehen dem Bebauungsplan Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen 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. Januar 1989 rechtswirksam wurde.

Mit der 13. Änderung des vorgenannten Flächennutzungsplanes im Jahre 2005 wurde der Planbereich als Mischbaufläche und der östlich anschließende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die LSG-Verordnung unterliegt dem Vorhaben der Bauleitplanung und ist in diesem Bereich ausgenommen.

Das gegenständliche Plangebiet ist somit als gemischte Baufläche dargestellt, wobei mit dem Bebauungsplan Wiedmar West-II nur eine Teilfläche hiervon beansprucht werden soll.

4. Bestand

Es handelt sich um eine Teilfläche am westlichen Ortsrand des Stadtteils Wiedmar zwischen der ehemaligen Bundesstraße, der Wiedmarer Straße, und der Bundesstraße B 310. Die Hausgruppe besteht aus zwei Wohnhäusern mit Nebengebäuden. Die bestehende Bebauung endet derzeit im Westen mit einer Baustofflagerhalle, deren Ansicht mit einer ca. 8 m hohen Fichten- und Ahorngruppe aufgelockert ist. Westlich hiervon befindet sich das Außenlager der ansässigen Baufirma, das mit einer Halle überdacht werden soll. Das Landschaftsbild ist geprägt von der mächtigen Lindenallee beidseitig entlang der alten Bundesstraße – Wiedmarer Straße.

Nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten, siehe Stellungnahme vom 12.12.2011, befindet sich das Plangebiet im Trinkwasservorbehaltsgebiet „WVB 83 Falkenstein-Nordhang“. Diese Lage hat aber keine Auswirkungen auf die Errichtung von Wohnhäusern.

Boden: Im Moränengebiet sind verschiedene Bodenbildungen anzutreffen. Vorherrschend sind lehmig-tonige Kies- und Schotterboden. Im Plangebiet sind keine Biotope kartiert.

5. Planung

Die bisher von der ansässigen Baufirma als Lagerplatz genutzte Fläche (Fl. Nr. 481/3 und Teile der Fl. Nr. 598/2) soll mit einer Halle überstellt werden, damit die Geräte und Materialien vor Witterung geschützt untergebracht werden können. Auch sollen hier Wartungsarbeiten durchgeführt werden. Die Fläche grenzt im Westen an den bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiet Weißensee – Wiedmar West an. Der östliche Teil des Plangebietes schließt die bestehende Bebauung ein. Die Baulücke bis zur übrigen Ortslage Wiedmar soll dem Außenbereich überlassen bleiben.

Das Plangebiet soll als Mischgebiet ausgewiesen werden mit den Teilgebieten MI-1 und MI-2. Der westliche Teil soll für das bestehende Bauunternehmen als MI-1/G mit einer Grund- und Geschossflächenzahl 0,6/0,8 festgesetzt werden, wobei durch die erfolgte Abgrenzung mit der Bezeichnung MI-1/G eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Das übrige Gebiet mit der bestehenden gewerblichen Nutzung und Wohnbebauung sowie der Ergänzung für zwei Einfamilienhäuser ist als MI-2 gekennzeichnet. Hier ist eine I+D Bebauung mit einer GRZ/ GFZ von 0,3/0,6 zulässig. Ferner sollen nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen werden.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind, wird angewendet.

Für die Stellung der Gebäude innerhalb des Plangebietes wird die bisherige Ausrichtung beibehalten und sinn- gemäß für die ergänzende Bebauung festgelegt.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäß Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO. Aufgrund der ab 1.1.2008 gültigen neuen Bayerischen Bauordnung wird die Bayerische Staatsministerin des Innern gemäß Art. 47 durch Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze im Übrigen festsetzen. Im Übrigen gilt die Satzung der Stadt Füssen.

Das Plangebiet wird über die Wiedmarer Straße wie bisher erschlossen.

Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Weißensee-Pfronten“. Weitere Schutzkategorien wie Naturschutzgebiet, Naturdenkmale sind nicht gegeben. Eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze ist nicht erforderlich, da gemäß § 1 Abs. 3 der Verordnung, Grundstücke, die in einem künftig rechtskräftigen Bebauungsplangebiet liegen, vom Schutzregime der LSG-Verordnung ausgenommen sind. Weiter werden naturnah wirtschaftlich wertvolle Flächen nicht in Anspruch genommen. Durch besondere Lage am Alpenrand ist jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf das empfindliche und exponierte Landschaftsbild im Rahmen einer qualifizierten Gesamtplanung einzugehen. Die grundsätzlichen naturräumlichen Gegebenheiten wurden bereits im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan bewertet und abgeklärt.

6. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es handelt sich um ein Verfahren der Innenentwicklung. Es wird die bestehende Bebauung nach der vorbereiteten Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt und dabei eine Abrundung für zwei Wohnhäuser vorgenommen.

Unter Hinweis § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl wird ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert. Die Grünordnung konzentriert sich insbesondere darauf, dass die vorhandenen Grünbestände weitgehend erhalten und ergänzt werden. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und gegenüber der B 310 wird eine dichte Feldgehölzhecke in einer Breite von 7 m angeordnet. Hier ist eine mindestens dreireihige Hecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, siehe Vorschlag der Artenliste unter § 7 der Satzung. Der Anteil von Nadelgehölzen sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten sollte auf 20 % reduziert bleiben. Nach Möglichkeit sollte gänzlich auf solche Arten verzichtet werden.

Bei der Pflanzenauswahl der Bäume ist darauf zu achten, dass hier die Umsetzung des Forstvermehrungsgesetzes eingehalten wird. Da hier evtl. auch Waldbäume ausgebracht werden, ist eine Störung der Sortenreinheit durch fremde Herkünfte zu vermeiden.

7. Immissionen

Das Planungsgebiet ist von den Verkehrslärmimmissionen der im Süden verlaufenden Bundesstraße 310 betroffen. Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2010 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 8.202 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von ca. 3 % auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" an der Baugrenze für das westliche Wohnhaus in 45 m Entfernung von der Straßenmitte die in untenstehender Tabelle genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche. Die Beurteilungsegel beziehen sich auf Geschwindigkeit von 70 km/h bei freier Schallausbreitung.

Tabelle

Gebietseinstufung	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
nach BauNVO:	Tag	Nacht	Tag	Nacht
MI	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	58	51	58	51
Überschreitung	0	1	0	0

Bei der Bauleitplanung sind die "Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Die in dieser Norm für Mischgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Ein Vergleich zeigt, dass diese Orientierungswerte nur nachts **geringfügig** überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese sind ebenfalls in der Tabelle angegeben. Diese Werte werden deutlich unterschritten, so dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Für die geplante Wohnbebauung innerhalb des MI-2 Gebietes wurde allerdings eine Orientierung der Ruheräume zur B 310 bzw. mit schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

8. Erschließung

Ver- und Entsorgung

Die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung wird durch die zentrale städtische Wasserversorgung der Stadt Füssen sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch die städtische Abwasserentsorgungsanlage – Abwasserzweckverband der Stadt Füssen.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Elektrizitätswerke Reutte (EWR), Betriebsstelle Füssen sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die EWR hat mit Schreiben vom 30.11.2011 hierzu folgendes mitgeteilt:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes "Wiedmar West II" kann, aufgrund des zu erwartenden elektrischen Leistungsbedarfes und der großen Entfernung zu den derzeit bestehenden Anlagen unseres Verteilungsnetzes, erst nach Errichtung einer 20 kV - Trafostation und der Verlegung von 20 kV Erdkabel auf diversen Trassen gesichert werden.

Wir empfehlen, für diese Trafostation (Kompaktbauweise 2 x 3 m) einen Standort in der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplangebietes einzuplanen, mit direktem Zugang von der Wiedmarer Straße (siehe auch Pkt. 2.5).

Unter Ziffer 2.5 des Formblattes:

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes "Weißensee-Wiedmar West II" der Stadt Füssen ist grundsätzlich sichergestellt über unser regionales Mittelspannungs - Verteilungsnetz (20 kV), das dafür aber erweitert werden muss. Für die weiters erforderliche Trafostation in Kompaktbauweise schlagen wir einen Standort vor, der sowohl für die technischen Belange (u. a. Einschleifung diverser Kabel 20 kV /1 kV, Trafowechsel, Zugang / Zufahrt) als auch für eine zukünftige Entwicklung und weitere Bebauung der benachbarten Gebiete vorteilhaft ist.“

Abwägend wird hierzu festgestellt, dass in der nordöstlichen Ecke des bestehenden Bebauungsplanes, der unmittelbar westlich anschießt, bereits eine Trafostation festgesetzt ist. Die übrigen Hinweise wurden in die Begründung übernommen und dienen dem Antragsteller zur Beachtung.

Telekommunikation

Hierzu wurde von der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Kempten mit Schreiben vom 01.12.2011 folgendes mitgeteilt:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion 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 TK-Anlagen benötigen, können diese bei uns angefordert werden.

Sollten im Planungsbereich Verkehrswege in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf alter Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen.“

Die vorgenannten Hinweise dienen der Kenntnisnahme, wurden in die Begründung aufgenommen und stehen somit auch dem Antragsteller zur Beachtung zur Verfügung.

Gasversorgung

Die Schwaben Netz GmbH Augsburg hat mit Schreiben vom 30.11.2011 folgendes mitgeteilt:

„In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan 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/>“

Mit freundlichen Grüßen schwaben netz gmbh Betriebsstelle Kempten.“

Brandschutz:

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen, siehe Merkblatt Anlage 1. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Hydrant durch die Stadt Füssen. Die Stadtwerke Füssen haben hierzu mit Stellungnahme vom 24.11.2011 zu diesem Verfahren folgendes mitgeteilt:

„Für die geplante Umsetzung des Bebauungsplans im Stadtteil Wiedmar West II, nehmen wir wie folgt Stellung:

Die technisch einwandfreie und gesicherte Bereitstellung von Löschwasser nach DVGW W 405, ist für diesen Teil des Bebauungsplan, nicht gewährleistet!

Begründung:

Aus technischer Sicht der Stadtwerke Füssen, ist die etwaige Hydrantenzahl, sowie der einzuhaltende Löschwasserradius in diesem Gebiet nicht ausreichend vorhanden.

Die resultierende und erforderliche Zulaufleistung, gemäß dem aufgestellten Bebauungsplan, mit einer GFZ- Zahl von 0,6 und im folgenden Randgebiet der Bebauungsparzelle sogar von 0,8 mit einer Löschwasserkapazität von 96m³/h / bis zu 192m³/h über 2 Stunden, sind technisch nicht gewährleistet und derzeit auch nicht Lieferbar!!!

Ein technischer nicht vermeidbarer Druckabfall im Versorgungsnetz in diesem Teilbereich, sowie bei der weiteren Trinkwasserversorgung zu den Ortsteilen Thal, Ober- und Unterdeusch, sowie nach Holz, ist bei einem angenommenen und akuten Dauerlastbetrieb nicht auszuschließen.

Eine detaillierte Rohrnetzrechnung, mit der dringlichen, technischen Einbeziehung der gesamten Löschwasserversorgung, sowie der erforderlichen und der zu erwartenden Versorgungsmengen, zur Befüllung der HB- Anlage Thal, ist durch ein geeignetes und zu beauftragendes Fach- Ingenieurbüro, zu überprüfen und technisch nachzurechnen.

Auch in diesem Fall der Realisierung des Bebauungsplan in Wiedmar, wäre für alle beteiligten Fachgremien ein großer Verwaltungs- und Entscheidungs- Vorteil, wenn sich sehr zeitnah, ein geeignetes Fachgespräch mit dem zuständigen Landratsamt-

Abteilung Brandschutz, dem Feuerwehrkommandanten in Weißensee, dem zuständigen Bauamt im Hause der Stadt Füssen und den Stadtwerken realisieren lassen könnte, um für die Zukunft, die richtigen, technischen und versorgungssicheren Weichen zu stellen um den Bebauungsplan auf einen richtigen und schnellen Weg zu bringen.“

Abwägend wurde hierzu festgestellt, dass spätestens bei der Realisierung der nächsten Baumaßnahme hier eine Lösung gefunden werden muss. Soweit dies zunächst die Betriebshalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 481/3 betrifft, kann hier sicherlich eine Zwischenlösung gefunden werden, weil hier nur Fahrzeuge untergestellt und gewartet werden sollen. Soweit sich durch bauliche Maßnahmen an den Versorgungsanlagen Kosten ergeben, die direkt der aktuellen Bauleitplanung zuzuordnen sind, sind diese auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages umzulegen.

Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen. Weitere Einzelheiten siehe Hinweise und Empfehlungen der Satzung, Ziffer 3.

Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

Verkehr

Das Plangebiet ist an der ausgebauten Gemeindestraße Wiedmarer Straße angebunden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

Aufgestellt:

Stadt Füssen,

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister