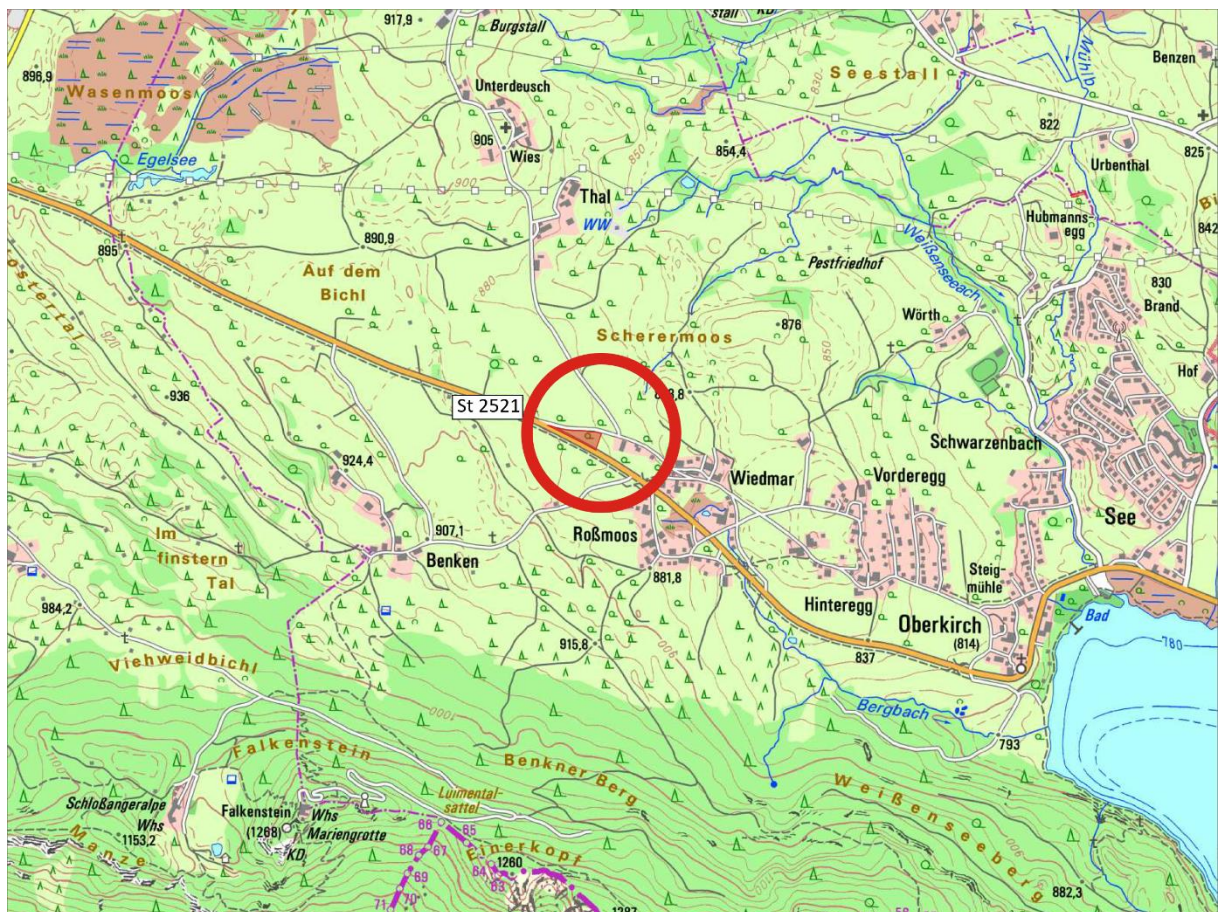


Stadt Füssen

Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West

Zusammenfassende Erklärung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West
Zusammenfassende Erklärung

AUFTRAGGEBER

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen

Telefon: 08362-9030
Telefax: 08362-903200

E-Mail: stadtverwaltung@fuessen.de
Web: www.stadt-fuessen.de

Vertreten durch: Erster Bürgermeister
Paul Jacob



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Dr.-Ing. Iris Trautwein
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

Dr.-Ing. Iris Trautwein

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung „Wiedmar West“, 1. Änderung berücksichtigt wurden.

1 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	25.04.2017
Bekanntmachung Aufstellung:	15.12.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	27.12.2017 – 31.01.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	20.12.2017 – 31.01.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	25.02.2019 – 25.03.2019
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	18.02.2019 – 25.03.2019
Satzungsbeschluss:	07.05.2019

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 a BauGB untersucht, durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, die gewerblichen Bereiche und die überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern. Das Baufenster erweitert sich um 10 m nach Westen sowie geringfügig nach Norden und Süden (zusätzliche 230 m²). Aus der einhergehenden Anpassung der Gewerbefläche reduzieren sich die Grünflächen um 500 m² gegenüber der rechtskräftigen Planung. Die Flächen mit Pflanzgebot zur Eingrünung werden ebenfalls nach Westen erweitert und werden somit nicht verringert. Weiterhin gibt es Anpassungen zur Gebäudegestaltung.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich Auswirkungen auf unterschiedliche Schutzgüter, die im Folgenden in Art und Umfang beschrieben werden:

Durch die Reduzierung der Grünfläche erhöhen sich die Auswirkungen auf die Arten- und Lebensräume im Vergleich zum rechtskräftigen vorhabensbezogenen Bebauungsplan. Da sich der Eingriff nur auf 500 m² beläuft, ist er allerdings als gering anzusehen.

Auch die Bodenfunktion wird durch die Ausweitung der versiegelten Flächen leicht beeinträchtigt, aufgrund des geringen Umfang ist diese Beeinträchtigung ebenfalls als geringfügig anzusehen.

Der Mehranteil der Versiegelung wird die Funktion der Infiltration des Regenwassers in das Grundwasser geringfügig beeinträchtigen. Quellen und wasserführende Schichten werden durch die geplante Bebauung allerdings nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante Erweiterung des Baukörpers sind keine erheblichen kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Die erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere auf die Lindenallee, wurde mit einer höheren Einstufung des Bewertungsfaktors für die Ausgleichsregelung kompensiert. Da die Erweiterung des Baukörpers eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung haben wird, wird auch hier der Bewertungsfaktor für die Ausgleichsmaßnahme in Kategorie II Typ A eingestuft.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird keine Auswirkungen auf den Menschen haben. Die Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße St. 2521 führen zwar zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Durch die Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen konnte die Beeinträchtigung der Gebäudenutzer allerdings auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Beeinträchtigungen der benachbarten Mischgebiete konnte nachweislich ausgeschlossen werden.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden, Beeinträchtigungen sind somit nicht gegeben.

Des Weiteren wurden in Bezug auf die Umweltbelange u.a. Festsetzungen zum Umgang mit möglichen Funden von Bodendenkmälern und zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen.

Der Eingriff durch das Vorhaben bedingt einen Ausgleichsflächenbedarf von 2.368 m². Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West in der Fassung vom 06.12.2005 legte einen Ausgleich von 1.914 m² fest. Dieser wurde bereits über das alte Ökokonto der Stadt Füssen verbucht. Mit der vorliegenden Planung entsteht ein Mehrbedarf von ca. 450 m². Dieser kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden, sondern wird im Rahmen der Aktualisierung des Ökokontos der Stadt Füssen auf einem nördlichen Teilbereich des Flurstücks Fl.Nr. 287 der Gemarkung Weißensee festgesetzt. Auf dem ca. 450 m² großen Teilstück soll zu drei Viertel der Fläche eine magere, artenreiche Wiese und zu einem Viertel ein bachbegleitender, artenreicher Hochstaudensaum entwickelt werden.

Bei der Durchführung der Umweltprüfung haben sich keine derart kritischen Bewertungen der Umweltbelange ergeben, dass diese der Genehmigung des Bebauungsplans entgegenstehen.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen des Vorentwurfs als auch des Entwurfs behandelt. Im Zuge der Auslegungen wurden die folgenden Hinweise berücksichtigt:

- Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, äußerte Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes und forderte die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung. In der Folge wurde vom Ingenieurbüro em plan eine entsprechende Untersuchung durchgeführt und dabei die Schallimmissionen aus der Staatsstraße St. 2521 sowie aus der gewerblichen Nutzung untersucht. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen der St. 2521 auf die Wohn- und Büroräume die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, die nach wie vor Gültigkeit haben, sichern allerdings bereits die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen. Bezüglich der Immissionen des Gewerbegebietes auf die benachbarten Mischgebiete stellt die schalltechnische Untersuchung fest, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden und ergänzende Maßnahmen zum Schallschutz nicht erforderlich sind. Sowohl die Beurteilungspegel aus dem Betrieb der Anlage tagsüber als auch die zu erwartenden Spitzenpegel unterschreiten die zulässigen Richtwerte der TA Lärm.
- Das Staatliche Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, wies auf die Überschreitung der Anbauverbotszone zur Staatsstraße 2521 hin. Zudem regte das Staatliche Bauamt an, dass auch für Baumpflanzungen ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand festgesetzt werden soll, um die notwendige Einsehbarkeit entlang der Staatsstraße zu gewährleisten. Der Bau- und Umweltausschuss beschloss daraufhin die Anpassung der Baugrenzen zur Staatsstraße 2521, um den geforderten Mindestabstand einzuhalten sowie die Festsetzung eines Mindestabstands für Baumpflanzungen zum Fahrbahnrand.

Begründung der Wahl der Planungsalternativen

- Kreisheimatpfleger Peter Ossenberg wies darauf hin, dass eine zu helle Nachbeleuchtung am Ortsrandbereich das Landschaftsbild beeinträchtigt und die Umgebung stört. Insbesondere für nachtaktive Tiere ergeben sich daraus Beeinträchtigungen, weshalb helle Kunstlichtquellen vermieden werden sollten. Der Bau- und Umweltausschuss beschloss daraufhin die Satzung dahingehend zu ändern, dass der Hinweis auf Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen bei der Außenbeleuchtung aufgenommen wird. Aufgenommen wurde zum, dass die Nachbeleuchtung auf das notwendigste Minimum zu reduzieren ist. Zudem sind gerichtete und nach unten strahlende Leuchtkörper zu verwenden.
- Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, brachte 2 Anliegen vor. Zum einen wurde gefordert, dass die vorgesehene Eingrünung mit Bäumen II. Ordnung (Obstbäume) nicht ausreichend sind und deshalb teilweise durch Großbäume ersetzt werden sollten. Zum anderen wurde gefordert die bei den Maßnahmen zur Ausgleichsfläche formulieren Pflegehinweise dahingehend zu ändern, dass zu Beginn eine mehrmalige Mahd festgesetzt wird und erst nach ca. 3-5 Jahren nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Schnitthäufigkeit auf eine einmalige Mahd reduziert wird. Der Bau- und Umweltausschuss beschloss diese Anregung in die Satzung aufzunehmen.

4 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen. Die Rahmenbedingung der Planung waren beim vorliegenden Bebauungsplan von Beginn an sehr konkret und entsprechend gering stellten sich die Spielräume für Planungsalternativen dar.

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan stellt die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans die Vorhabens- und Erschließungsplanung eines in Wiedmar West ansässigen Gewerbebetriebs dar. Seit Inkrafttreten des bestehenden Bebauungsplans in 2006 hatten sich die unternehmerischen Rahmenbedingungen geändert, weshalb die bestehende Vorhabens- und Erschließungsplanung geändert werden musste. Die vorliegende Bebauungsplanänderung passt den rechtskräftigen Bebauungsplan an die veränderten Anforderungen des Gewerbebetriebs an. Aufgrund der neuen innerbetrieblichen Anforderungen wurde in erster Linie eine Flächenerweiterung notwendig. Die Positionierung des Gebäudes wies allerdings bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine maximale Ausrichtung in Richtung Osten auf. Erweiterungsmöglichkeiten bestanden somit einzig im Westen, da an der linearen Gebäudeausrichtung der Bestandsplanung festgehalten werden sollte. Entsprechend ergab sich die Erweiterung der Gewerbefläche nach Westen, was zu einem Zurückweichen der ausgewiesenen Grünfläche führte.

Die grundsätzliche Wahl des Gebäudestandorts im Osten des Grundstücks ist zudem aufgrund der Rahmenbedingungen des Standorts als alternativlos anzusehen. So weist das Grundstück einen Zugschnitt auf, der im Westen eine gut bebaubare Tiefe von rd. 60 m aufweist, sich nach Osten hin allerdings bis auf rd. 20 m verjüngt und letztlich spitz zusammenläuft. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist somit im Westen stark eingeschränkt. Ein weiterer Aspekt stellt die Höhensituation der natürlichen Geländeoberfläche am Standort dar. So weist das Grundstück im Verlauf von West nach Ost einen

Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Höhenunterschied von bis zu 9 m auf, wobei das Gelände nach Osten hin abfällt. Insbesondere unter Berücksichtigung des Standorts in seiner Funktion als Ortseingang von Wiedmar West, gewährleistet die Positionierung im Osten des Grundstücks ein harmonisches Einfügen des Gewerbebetriebs in das Ortsbild.

Aus den genannten Gründen standen keine Flächen zur Verfügung, welche eine bessere Eignung für das gegenständliche Vorhaben aufweisen.