

B e g r ü n d u n g

**zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Hopfen am See Nr. 9
- Bebele West -
der Stadt Füssen**

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen
Tel.: 08362 / 903-151
Fax: 08362 / 903-204

Planung:

ITG
Immobilien Treuhand GmbH & Co.
Immermannstraße 12
40210 Düsseldorf
Tel.: 0211 / 93 54-0
Fax: 0211 / 93 54-119

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu für den Bereich -Hopfen am See Nr. 9- Bebele West

Das Baugebiet umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 195, Gemarkung Hopfen

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungs-/Grünordnungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Der Bebauungs-/Grünordnungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Bereitstellung von Flächen für Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Der Geltungsbereich liegt im Westen der Gemarkung Hopfen mit einer Größe von ca. 1,3 ha.
2. Das Gelände grenzt im Süden an die Fl.-Nr. 195/3, 195/4, 188, 188/8,
im Westen an die Fl.-Nr. 195/6, 224/3,
im Norden an die Fl.-Nr. 195 (Teilfläche)
im Osten an die Fl.-Nr. 186/5, 185/6, 195/2.

Das gesamte angrenzende Gebiet ist ausschließlich mit Wohnbebauung bebaut.

3. Das ausgewiesene Baugebiet ist Hanglage, fallend von Nord nach Süd mit einem Höhenunterschied von ca. 14,0 m.

C. Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

1. Städtebauliche Zielvorstellungen

Veranlassung für den Bebauungsplan -Hopfen am See Nr. 9- ist der Verkauf des Geländes als Baufläche zur Errichtung von Wohnbauten.

Ziel ist es, das Gelände in Baugrundstücke unterschiedlicher Größe aufzuteilen und mit Wohnhäusern zu bebauen. Außerdem sollen für jede Wohneinheit zwei Stellplätze erstellt werden.

Die geplante Bebauung soll die bestehenden Baustrukturen im Umfeld zu einer attraktiven Wohnbebauung weiterentwickeln.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

2. Grünordnung

2.1 Bestandssituation

Die zu bebauende Fläche liegt 3-seitig innerhalb bestehender Wohnbebauung, lediglich im Süden grenzen teilweise Gebäude an, die als Beherbergungsbetriebe genutzt werden.

An der Nordseite grenzen Grünland und Weidefläche an. Teilflächen dieses Geländes sind in der Biotopkartierung als Biotop ausgewiesen.

Das Gelände weist ein Nord-Süd-Gefälle auf mit einem Höhenunterschied von ca. 14,0 m

Hinweise auf besonders nasse oder trockene Böden oder hohen Grundwasserstand liegen nicht vor. Oberflächengewässer existieren weder auf der zu bebauenden Fläche noch in der angrenzenden Umgebung.

Es liegt keine besondere Bedeutung als Frischluftkorridor vor.

Derzeit ist das Grundstück mit einem Gebäude, ehemals Schulungsheim, bebaut, welches abgebrochen wird. Die übrige Fläche ist Wiese. Der Vegetationsbestand weist keine besonderen Merkmale oder Ausstattungselemente für den Arten- und Biotopschutz auf.

2.2 Grünordnerisches Konzept

Die Nutzungsintensität bzw. die Bebauungsdichte sind mit einer GRZ von max. 0,3 grundsätzlich verhältnismäßig gering. Darüber hinaus tragen zur größtmöglichen Reduzierung der Versiegelungsintensität folgende planerischen Aspekte bei, dass die Zufahrten zu den Garagen / Carports / Stellplätzen und die Stellplätze selbst mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Die Niederschlagswasser sind auf den Privatgrundstücken zu versickern. Dachbegrünung wird auf den Carports zugelassen bzw. empfohlen. Die Dachausrichtung ist für Sonnenenergienutzung optimal.

3. Immissionen

Es ist mit keinerlei gebietsuntypischen Immissionen zu rechnen.

4. Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet ist bei Bodeneingriffen nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Sollten dennoch Bodendenkmäler gefunden werden, so gilt Folgendes:

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen, insbesondere kleine unauffällige Silexartefakte und Holzkohlereste) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 81570, Fax 08271 / 815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

5. Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Bodenschutzrechtlich bestehen keine Bedenken.

D. Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsanalyse

Die folgende Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erfolgt nach dem Verfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, Januar 2003.

Vereinfachtes Vorgehen

Gemäß Abs. 3.1 des genannten Leitfadens kann auf eine differenzierte Vorgehensweise zur Feststellung der Ausgleichsrelevanz dann verzichtet werden, wenn aufgrund von geringer Nutzungsintensität und geeigneter eingriffsvermeidender und –minimierender grünordnerischer Maßnahmen davon ausgegangen werden kann, dass kein weiterer Kompensationsbedarf besteht. Nachzuweisen ist dies über die ausschließlich positiv zu beantwortende „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ des oben genannten Leitfadens.

In vorliegendem Planungsfall lassen sich alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantworten. Das bedeutet, dass ein differenziertes Bewertungsverfahren verzichtbar ist, weil davon auszugehen ist, dass kein Ausgleichsbedarf besteht.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise	
<p>0 Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt mit differenzierter Bearbeitung nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG.</p>	Ja
<p>1 Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)</p>	Ja
<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	Ja
<p>2 Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (gem. Leitfaden) • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG. • Gesetzl. geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	Ja
<p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a)</p>	

vorgesehen.	Ja
3 Schutzgut Boden	
3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	Ja
4 Schutzgut Wasser	
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	Ja
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	Ja
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	Ja
5 Schutzgut Luft / Klima	
5.1 Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	Ja
6 Schutzgut Landschaft	
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	Ja
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	Ja
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	Ja

2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 wurde diese Richtlinie in der Bundesrepublik Deutschland umgesetzt und das Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend angepasst. Gemäß neuem UVPG wurde die UVP-Pflicht für Bebauungspläne in Abhängigkeit von Schwellenwerten bezüglich der Größe der zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführt. So sind u. a. Städtebauprojekte ab 10 ha Grundfläche generell UVP-pflichtig, von 2 bis 10 ha Grundfläche unterliegen sie der Verpflichtung zu einer allgemeinen UVP-Vorprüfung. Demnach ist der vorliegende Bebauungsplan als Städtebauprojekt mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha keiner solchen Vorprüfung oder Prüfung zu unterziehen.

E. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Bebauung) mit zweigeschossiger Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
2. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ etc.) liegt innerhalb des Rahmens für Festsetzungen gemäß § 17 BauNVO.
3. Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden in der Satzung zum Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Die Außengestaltung und Einfriedung der Baugrundstücke wird hier ebenso festgelegt wie die Begrünung.
4. Die Kniestockhöhe beträgt 0,50 m. In Verbindung mit der Dachneigung von 22-30 ° (Satteldach) ist ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses gewährleistet.
5. Die GRZ- und GFZ-Zahlen beziehen sich auf das gesamte Grundstück (Fl.-Nr. 195).

F. Erschließung und Infrastruktur

1. Der neugeplante Bereich wird von Westen über die Straße „Am Sonnenhang“ und von Osten über die Straße „Am Burgweg“ erschlossen. Bei letzterer handelt es sich um eine Sackgasse mit einem Wendehammer mit einem Wendekreis von ca. 17,5 m, geeignet für Wendemanöver größerer Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung (z. B. Müllabfuhr).
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Füssen. Der Anschluss ist sofort möglich.
3. Das Abwasser (Mischsystem) wird abgeleitet durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation über die Straße „Am Sonnenhang“ bzw. an den Kanal in der „Uferstraße“.
4. Wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Zufahrten und Wohnstraßen soll breitflächig zur Versickerung gebracht werden. Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll über die Fahrbahnränder abfließen und zur Versickerung gebracht werden (falls die Bodenverhältnisse es zulassen).
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke Reutte (EWR), Betriebsstelle Füssen.
6. Die Abfallentsorgung des Bio- und Restmülls ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Ostallgäu. Für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung steht in der Stadt Füssen ein Wertstoffhof zur Verfügung.
7. Für die Planung der Erschließungsanlagen einschl. Ver- und Entsorgungsanlagen wird ein Ingenieurbüro beauftragt.

G. Brandschutz

Auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu wird hingewiesen. Im Rahmen der Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen und bei der Erstellung von Baueingabep länen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen eingehalten werden.

H. Planungsstatistik

Bedarf an Grund und Boden

Gesamtfläche des Flurstücks 191	22.734 m ²
Der Geltungsbereich	12.500 m ²
Verkehrsflächen	1.500 m ²
Geplantes Wohngebiet	11.000 m ²
Maximale Bebauung 11.000 m ² x 0,30 =	3.300 m ²
Vegetationsflächen	7.700 m ²

I. Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt:

Nr.	Bezeichnung	weitere Bezeichnung
1.	Amt für Landwirtschaft	
2.	Bayer. Landesamt	für Denkmalpflege
3.	Bayer. Landesamt	für Denkmalpflege Vor- und Frühgeschichte
4.	Bund Naturschutz	- Geschäftsstelle Kaufbeuren -
5.	Elektrizitätswerk Reutte	GmbH & Co.KG
6.	Erdgas Allgäu Ost	
7.	Kreisbrandrat	Herrn Martin Schafnitzel
8.	Kreisheimatpfleger	Herrn Rudolf Zwick
9.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Bauaufsichtsbehörde -
10.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Immissionsschutzbehörde -
11.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Naturschutzbehörde -
12.	Landratsamt Ostallgäu	- Kommunale Abfallwirtschaft -
13.	Landratsamt Ostallgäu	- Bauen und Umwelt -
14.	Landratsamt Ostallgäu	- Bauplanungsrecht und Städtebau -
15.	Landratsamt Ostallgäu	Abfall- und Baurecht

J. Aufstellungsverfahren

- | | | |
|-----|---|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss des Stadtrates | 01.03.2005 |
| 2. | Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 14.07.2005 |
| 3. | Billigung des Vorentwurfes durch den Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 07.06.2005 |
| 4. | Amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | 14.07.2005 |
| 5. | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom 22.07.2005
bis 22.08.2005 |
| 6. | Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss, Billigung des Entwurfes unter der Maßgabe der Einarbeitung der Änderungen und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 06.09.2005 |
| 7. | Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | 14.09.2005 |
| 8. | Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom 22.09.2005
bis 21.10.2005 |
| 9. | Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss und Billigung des Entwurfes unter der Maßgabe der Einarbeitung der Änderungen | 08.11.2005 |
| 10. | Satzungsbeschluss des Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss | 08.11.2006 |
| 11. | Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | |
| 12. | Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft | |

Füssen, den 27.04.2006

Düsseldorf, den 08.11.2005

gez

gez.

.....
Gangl.....
Holzmüller

Erster Bürgermeister

ITG Immobilien Treuhand GmbH & Co.

- | | | |
|-----|---|------------|
| 13. | Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | 28.04.2006 |
|-----|---|------------|

- | | | |
|-----|---|--|
| 14. | Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft | |
|-----|---|--|

Füssen, 28.04.2006

Stadt Füssen - Stadtbauamt

Gez.

.....