

Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu  
 Bebauungsplan  
 Füssen-Oberkirch 3, - Pitzfeld-West -

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Füssen-Oberkirch 3 - PITZFELD-West - der Stadt Füssen i.d.F. vom 26.11.1996, ergänzt am 23.12.1996, 04.08.1997 sowie am 31.08.1998

Das Baugebiet befindet sich im Bereich des Ortsteiles Oberkirch auf einem nach Osten abfallenden Gelände.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Flur-Nrn. 452, 381 (Teilfläche), im Osten von Flur-Nrn. 377, 360, im Süden von der Straße Alte Steige, Flur-Nr. 430/14, im Westen von der bestehenden Bebauung nordöstlich des Kopfes der Enzianstraße, Flur Nr. 383/1, 383/4, 383/5, sowie von der nordwestlich bzw. östlich der Edelweißstraße bestehenden Bebauung, Flur Nr. 368/15, 368/14 (Teilfläche der Edelweißstraße), 368/16, 368/17, 368/3, 368/28, 368/4, 368/25, 368/5, 368/23, 368/6, 368/19, 368/7, 368/8, 368/22, 368/21, 368/30, 368/2.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Flur Nr. 383/1 (Teilfläche), 452/1, 381/1, 381 (Teilfläche), 377/1, 368/27, 368 und 430/14 (Teilfläche der Alten Steige) der Gemarkung Weissensee.

Entwurfsverfasser:	Bebauungsplan: Architekturbüro Stein und Winkelmann Mariahilfer Straße 4 87629 Füssen	Grünordnungsplan: Ing.Büro Blaser GbR + GmbH Umwelt/Stadt/Verkehrsplanung Paul-Gerhardt-Allee 48 81245 München
--------------------	---	--

### 1. Planungsrechtliche Grundlagen

#### 1.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stehen dem Landesentwicklungsprogramm und der Regionalplanung nicht entgegen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (Juni 1976) liegt die Stadt Füssen u.a. innerhalb des Naherholungsraumes sowie des Fremdenverkehrsgebietes Ostallgäu, die in ihren Funktionen gesichert und weiter entwickelt werden soll. Weiterhin wird die Stadt im Regionalplan (Dezember 1995) als Mittelzentrum ausgewiesen.

#### 1.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Füssen liegt ein gültiger Flächennutzungsplan, genehmigt von der Regierung von Schwaben mit Regierungsbescheid vom 06.10.1987 AZ.: 420.4621/201.4, bekanntgemacht am 02.01.1989, vor. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen dieses Flächennutzungsplanes und wurde aus ihm entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

### 1.3 Bebauungsplan

Das Wohnbaugebiet an der Enzian-, Edelweißstraße in Oberkirch soll nach Osten erweitert werden und dient der Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern für die Einheimischen selbst, die in der durch den Fremdenverkehr beherrschten Region wenig Entwicklungsraum haben. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die bauliche Entwicklung vor allem in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und die Grünordnung festzusetzen.

## 2. Lage und Bestand

### 2.1 Lage und Größe

Das Gebiet umfaßt einen Teil des bisher landwirtschaftlich genutzten Geländes östlich und nördlich der vorhandenen Bebauung in Oberkirch. Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt ca. 2,4 ha.

### 2.2 Topographische und geologische Verhältnisse

Das Gelände in dem zu bebauenden Bereich fällt von einem westlichen Hochpunkt (830 m über NN) nach Norden und nach Südosten um 6 m auf 824 m über NN. Ein Höhenunterschied von insgesamt etwa 12 m wird von Südosten nach Nordosten durchlaufen.

Der Baugrund besteht wahrscheinlich aus Lehm, nur z.T. mit Kies durchsetzt, Grundwasser ist bei normaler Kellertiefe nicht zu erwarten, allerdings ist mit Hangwasser zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Flur Nr. 377/1 und 381 bereits drainierte Flächen infolge Grundwasseraufkommens aufweisen.

### 2.3 Straßenbestand

Die Alte Steige führt als Ortsstraße unmittelbar südlich am Geltungsbereich des Bebauungsgebietes vorbei.

### 2.4 Gebäudebestand

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes am Ende der Edelweißstraße befindet sich ein neu erbautes Zweifamilienwohnhaus (Flur Nr. 452/1) und unmittelbar daneben eine Trafostation (Flur Nr. 381/1).

### 2.5 Bestand, Grünfläche, Bäume

Das zukünftige Baugebiet wird - bis auf kleinere Flächen - derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Fettwiese) genutzt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und darüber hinaus liegt eine quellmoorähnliche Brache mit Weiden und Birkenaufwuchs sowie Eschen und Fichten in einer mit Wasserdost durchsetzten Pfeifengraswiese.

### 2.6 Immissionen

Südlich des Baugebietes führt eine Ortsstraße vorbei. Mit mehr als den üblichen Lärmimmissionen durch den Ortsverkehr und die Zu- und Abfahrten zum benachbarten "Hotel Bergruh" ist nicht zu rechnen.

Die Grünfläche nördlich und östlich des Bebauungsplangebietes wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Soweit im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung Immissionen entstehen, sind diese entschädigungslos von den Nutzungsberechtigten der Wohnräume zu dulden. Es sind damit alle Immissionen gemeint, die vom landwirtschaftlichen Betrieb / von landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehen, insbesondere auch, wenn diese über das nach § 906 BGB zu rechtfertigende Maß hinausgehen. Dies beinhaltet unter anderem:

Geräusche, welche durch landwirtschaftliche Maschinen (z.B. Schlepper, Heubelüfter) oder durch Weidevieh mit Glocken verursacht werden und Geruchsbelästigungen, die durch das Düngen der Grundstücke entstehen oder Beeinträchtigungen, die im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Verkehr durch das Wohngebiet zu den / von den landwirtschaftlichen Nutzflächen verursacht werden sowie die dabei entstehende unvermeidbare Verschmutzung von Verkehrswegen und Staubentwicklung.

## 2.7 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Bauausführung bisher unbekannt Altlasten aufgefunden werden, so ist das Landratsamt Ostallgäu unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

## 3. Planung

### 3.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über eine Anliegerstraße erschlossen. Sie wird südlich an die Alte Steige und nordwestlich an der Edelweißstraße angebunden.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung der Wohnbebauung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), Anzahl der Geschosse und Wohnungen bestimmt. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der landschaftlichen Lage wird der Bebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Gemäß dem Regionalplan gehört Füssen mit seinen Ortsteilen zu den Kernräumen des Fremdenverkehrs im Voralpenland und ist allgemein als Fremdenverkehrsgebiet anzusehen.

Das ergibt sich auch aus den Übernachtungszahlen mit über 162.000 Übernachtungen und mehr als 18.600 Gästen im Jahr 1995 bei etwa 1550 Einwohnern in diesem Ortsteil. Der Fremdenverkehr stellt somit den bedeutendsten Wirtschaftsfaktor dar. Deshalb wird für das Gebiet die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum der Genehmigungspflicht gem. § 22 BauGB unterstellt.

Die Flächen des Bebauungsplanes verteilen sich wie folgt:

Reines Wohngebiet	1,801 ha
Anlage der Trafostation	0,002 ha
Kinderspielplatz	0,107 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,216 ha
Biotop und freizuhaltende Grünfläche	0,245 ha

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Um in diesem Baugebiet Wohnungen für Familien und nicht kleine Ferien- oder Zweitwohnungen zu schaffen, ist die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Ferner sind die Nutzungswerte niedrig gehalten, um der vorhandenen Bebauung im Umfeld zu entsprechen und eine maßstabgerechte Einfügung in die Landschaft zu erreichen.

Damit eine ausreichende Größe für die jeweiligen Baugrundstücke zur Verfügung steht, sind die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser auf mind. 500 qm und für Doppelhaushälften auf mind. 375 qm festgesetzt.

### 3.4 Bauliche Gestaltung

Durch die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine harmonische Einfügung in die Umgebung erreicht werden.

#### 4. **Bodenordnende Maßnahmen**

Aufgrund der geringen Bauflächen und, da die Stadt Füssen zum größten Teil Eigentümerin der betroffenen Grundstücke ist, sind für die Verwirklichung des Bebauungsplanes weder eine Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB noch Grenzregelungen nach den §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

#### 5. **Umweltschutz und Umweltgestaltung**

##### 5.1 Straßen und Wege

Die Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden und mit Bäumen begrünt werden.

##### 5.2 Gebäude

Die Gestaltung der Gebäude ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, durch die z.B. die Höhe des Gebäudes, die Dachneigung und Farbe, der Dachüberstand, Materialien usw. festgesetzt werden.

##### 5.3 Grünordnung

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche durch eine 4 m breite gliedernde und abschirmende Ortsrandeingrünung mit gemischter Baum- und Strauchpflanzung getrennt. Die Bepflanzungshöhe sollte 2,0 m nicht übersteigen, da hier der Flächennutzungsplan eine weitere Ausdehnung des Wohnbaugebietes nach Osten vorsieht. Ein Pflanzgebot auf privaten Grund soll die Grüngestaltung ergänzen. Im nordwestlichen Bereich ist ein öffentlicher Kinderspielplatz geplant, der mit bestehenden Bäumen und Büschen umsäumt wird.

#### 6. **Denkmalschutz**

Beobachtungen und Funde denkmalpflegerischer Art sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, Postfach 10 02 03, 80076 München bzw. dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten zu melden.

#### 7. **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

#### 8. **Erschließung**

##### 8.1 Straßen und Wege

Die Baugrundstücke werden bis auf das nördlichste Grundstück, das an der Edelweißstraße bzw. ihrer Fortführung nach Norden angebunden ist, über eine neu zu bauende Anliegerstraße von einer bereits bestehenden Stichstraße zur Alten Steige erschlossen. Die Straßen im Baugebiet sollen als verkehrsberuhigter Bereich ohne eigenen Gehweg ausgewiesen werden. Von der Anliegerstraße aus führen im Norden und Süden zwei Stichstraßen nach Osten zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche bzw. für eine später beabsichtigte Erweiterung des Baugebietes nach Osten.

## 8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluß an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung in der Alten Steige und Edelweißstraße.

## 8.3 Abwasser

Die Stadt Füssen ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Füssen. Die zentrale vollbiologische Kläranlage befindet sich im Raum Ehrwang. Das Baugebiet wird über einen städtischen Kanal an den Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes angeschlossen. Zur Entlastung des städtischen Kanalsystems ist unverschmutztes Niederschlagswasser weitläufig zu versickern. Von Grundwasser sind kaum Probleme zu erwarten.

## 8.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co.KG.  
Die vorhandene 20 KV Mittelspannungsfreileitung wird verkabelt.

## 8.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Der Anschluß an das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost - Telekom - wird in oberirdischer Bauweise sichergestellt. Für die Versorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund ist ein erdverlegtes Leerrohr anzulegen.

## 8.6 Erschließungsträger

Die Erschließung der Straßen und Wege sowie die Erschließung mit Wasser und Kanal erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Stromversorgung wird durch das EW-Reutte GmbH & Co.KG, Spitalgasse 1-7, 87629 Füssen, sichergestellt. Das Fernmeldenetz wird durch die Deutsche Bundespost - Telekom - zuständig Fernmeldeamt Kempten, Dienststelle P1L, Postfach 1002, 87435 Kempten, verlegt.

## 8.7 Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen	
für den Straßenbau	505.470,00
für die Wasserversorgung	64.000,00
für die Abwasserbeseitigung	220.000,00
für den Kinderspielplatz	50.000,00
Erschließungskosten insgesamt	<u>839.470,00</u> 317

## 8.8 Finanzierung

Die Finanzierung ist durch die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt vorgesehen. Im übrigen werden die Erschließungskosten durch die Erschließungsbeiträge und Umlegung auf die Grundstücke gedeckt.

## 8.9 Entfernungen

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Füssen	6.500 m
Bushaltestelle	500 m
Stadtverwaltung	6.750 m
Grundschule im Schulverband Füssen	7.000 m
Hauptschule Füssen	7.000 m
Gymnasium und Berufsschule	7.000 m
Realschule	6.000 m

Kindergarten (privat)	600 m
Kreiskrankenhaus	7.500 m
Kath. Pfarrkirche	2.000 m
Evang. luth. Pfarrkirche	6.000 m
Innenstadtbereich	6.500 m

#### 9. Karten

Der Planung liegt die Ortsvermessungskarte 1:1000 des Vermessungsamtes Marktoberdorf zugrunde (Ausschnitte aus den Flur-Karten SW XXVII 3112).

#### 10. Verfahren

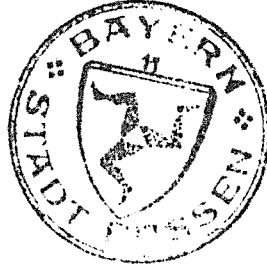
Aufstellungsbeschluß	17.08.1989
Bekanntmachung der Aufstellung und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	20.04.1996
frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	29.04.1996
Bekanntgabe des Ergebnisses und Behandlung der Bürgerbeteiligung im Stadtrat	24.09.1996
Auslegungsbeschluß des Stadtrates	09.12.1996
Bekanntmachung der Auslegung	10.01.1997
Ausgelegen in der Zeit vom mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21.01. bis 21.02.1997
Behandlung der Bedenken und Anregungen privater und Träger öffentlicher Belange	29.07.1997
Beschluß von Änderungen und Auslegung	28.04.1998
Ausgelegen in der Zeit vom mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13.11. bis 26.11.1998
Behandlung der Bedenken und Anregungen privater und Träger öffentlicher Belange	23.02.1999

Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

23.02.1999

Bekanntgabe und Inkrafttreten  
des Bebauungsplanes

Füssen, 31. März 1999



Dr. Wengert, Erster Bürgermeister

31.03.1999