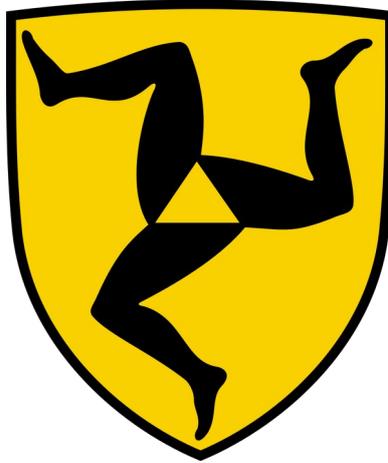


Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu



39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung M = 1 : 5.000

Begründung

Umweltbericht (gemeinsam mit Bebauungsplan)

i. d. F. vom 07.09.2021

Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im zu Füssen gehörenden Stadtteil See, westlich der Edelsbergstraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 241/93 (TF, Verkehrsfläche), 330/2 (TF), 330/4 (TF), 330/5 (TF), 330/6, 330/7 (TF), 330/8 und 331, alle Gemarkung Weißensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,40 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Siehe hierzu auch untenstehenden Lageplan.

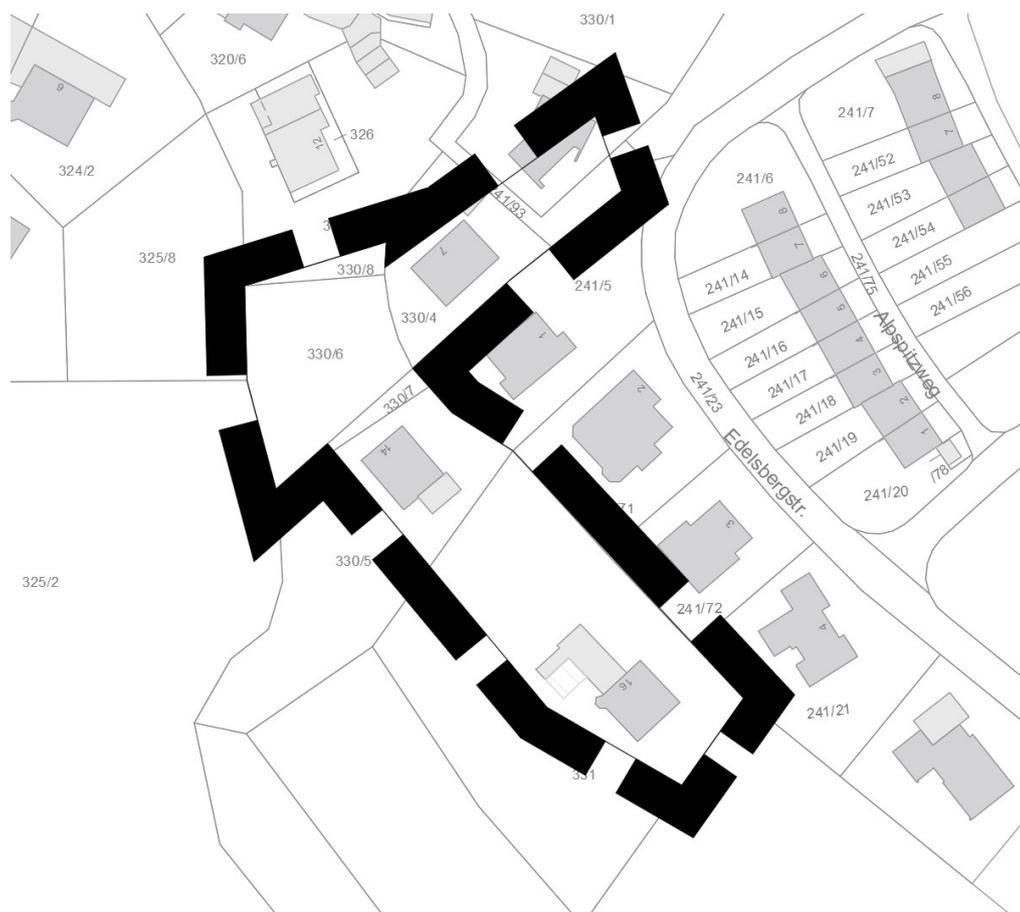


Abbildung 1: Lageplan Geltungsbereich, unmaßstäblich

2. Anlass und Zweck der Planung

Die Stadt Füssen ändert den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung. Die bisher dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll dabei in eine Wohnbaufläche und eine private Grünfläche geändert werden. Dies soll teils als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung, dienen. In diesem sollen Bauflächen für ein Wohngebäude geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Flächen, die bereits bebaut sind, an die Wohnbauflächen des bestehenden Flächennutzungsplanes angegliedert werden.

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat in öffentlicher Sitzung am 03.03.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan im gegenständlichen Bereich zu ändern. Die Stadt möchte im zu Füssen gehörenden Stadtteil See, westlich der Edelsbergstraße, wegen dringendem örtlichen Bedarf eine Wohnbaufläche darstellen. Dadurch soll die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung geschlossen werden. Andere vergleichbare, ungenutzte Flächen für die Ausweisung eines Wohngebietes stehen derzeit nicht zur Verfügung. Daher soll der Bebauungsplan Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung, und im Parallelverfahren die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im Zuge dieser Änderung wird der Flächennutzungsplan in den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bereichen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Das gegenständliche Gebiet der Änderung ist hierin noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. untenstehende Abbildung 2.)



Abbildung 2: Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes , unmaßstäblich

3.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Ziele der Raumordnung sind einerseits dem Landesentwicklungsprogramm – LEP 2018 – und andererseits dem Regionalplan (RP) des Planungsverbandes Allgäu 16 zu entnehmen. 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.

In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Der vorgesehene Änderungsbereich wird jedoch, wie der umgebende Ortsteil, gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplans von den eingezeichneten landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgespart. Daher werden diesbezüglich keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung gesehen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass auf den nachfolgenden Planungsebenen auf eine verträgliche Einbindung der bebaubaren Flächen in die Natur und entsprechende Gestaltung der Entwicklung zu achten ist.

Im Plangebiet liegen gemäß Regionalplan Allgäu darüber hinaus keine Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete 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).

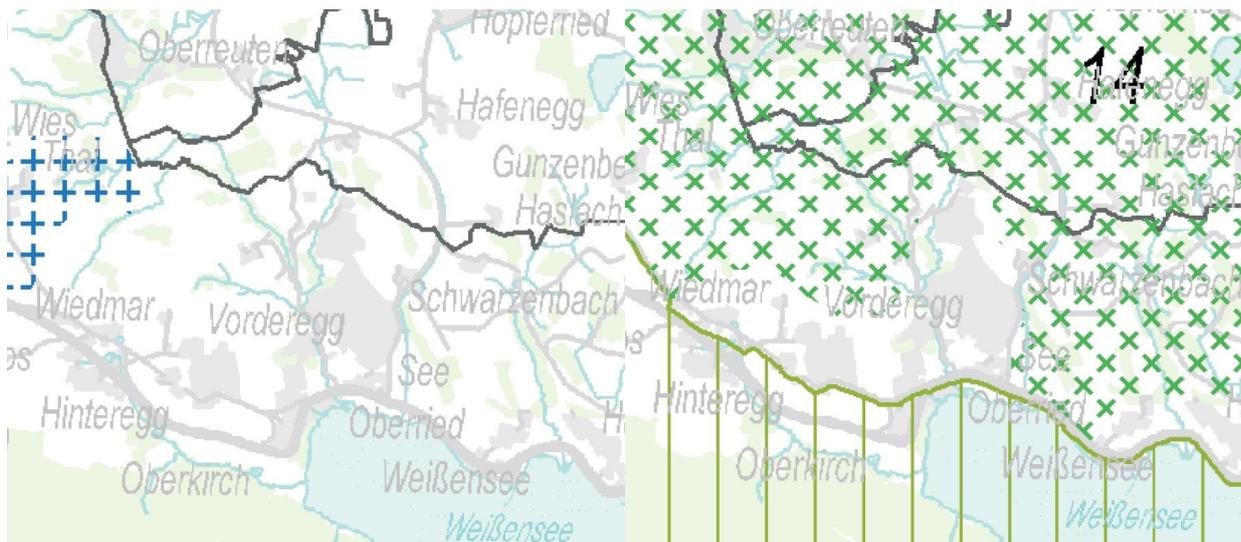


Abbildung 3: Ausschnitt Karte 2, Regionalplan 16 Allgäu, Siedlung und Versorgung

Abbildung 4: Ausschnitt Karte 3, Regionalplan 16 Allgäu, Natur und Landschaft

Gemäß Alpenplan des LEP liegt das Plangebiet knapp außerhalb des Alpenraums.

3.3 Darstellung der Flächen und ihrer Umgebung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im zu Füssen gehörenden Stadtteil See, westlich der Edelsbergstraße. Das Plangebiet ist derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt und im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Teil des Plangebietes findet sich eine bestehende private Verkehrsfläche, die auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt wird. Da es sich nicht um Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge handelt, die gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan insbesondere darzustellen sind, wird auf eine Darstellung der Verkehrsfläche in der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes liegt der Füssener Stadtteil See, an dieser Stelle geprägt von Wohnhäusern. In der Umgebung finden sich immer wieder Wohnhäuser mit Ferienwohnungnutzung. Nördlich des Plangebietes beginnt in ca. 50 m Entfernung ein Feriendorf mit ca. 30 Ferienhäusern. Nordwestlich befindet sich in ca. 150 m bis 200 m Entfernung eine Ferienwohnanlage.

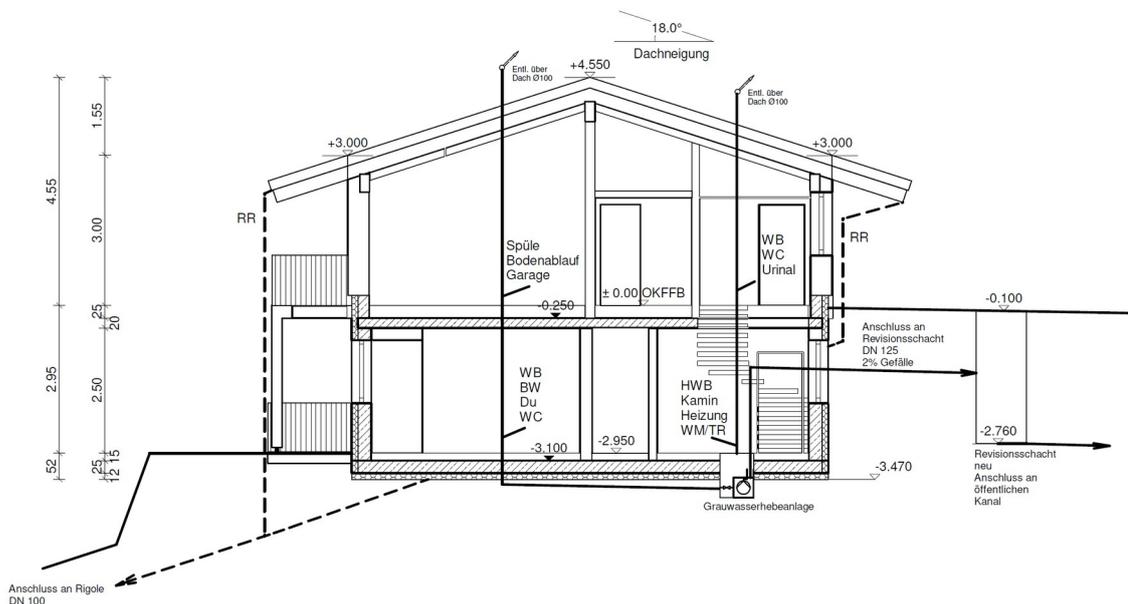
Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Fläche, die bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war. Dort sollen nun ca. 0,38 ha als zusätzliche Wohnbaufläche dargestellt werden. Weitere 0,03 ha werden als private Grünfläche dargestellt. Im Parallelverfahren wird für das Plangebiet auch ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung aufgestellt.

4. Planung

4.1 Konzept

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes soll neue Wohnbaufläche geschaffen werden, um Wohnbebauung zu ermöglichen. Diese werden durch eine private Grünfläche abgerundet. Im Nordosten liegt eine private Verkehrsfläche, im Westen des Plangebietes werden Eingrünungsmaßnahmen als Ausgleichsfläche realisiert. Beides wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret festgesetzt. Das Plangebiet wird von Norden über die genannte private Verkehrsfläche erschlossen. Im Plangebiet wird ein Wohnhaus realisiert, das aufgrund der Hanglage des Plangebietes mit dem Erdgeschoss halb im Hang eingegraben ist, siehe untenstehende Ansichten und Schnitte. Details dazu werden ebenfalls auf Bebauungsplanebene festgesetzt.





Schnitt A-A
mit Entwässerung

Abbildung 6: Schnitt des geplanten Bauvorhabends, unmaßstäblich

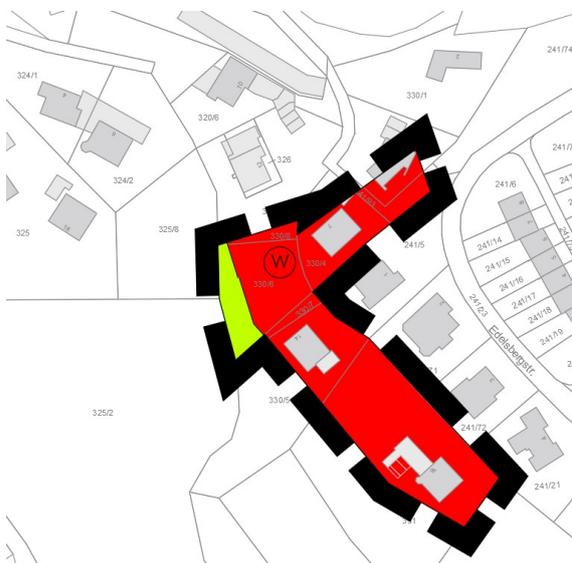


Abbildung 7: Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich

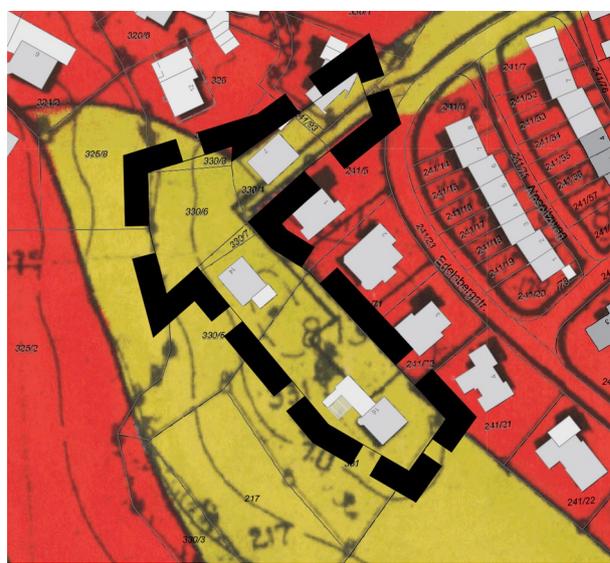


Abbildung 8: Gültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung

4.2 Grünordnung

4.2.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet fällt von ca. 811,5 m ü NN im Osten bis ca. 804 m ü NN im Westen und Norden ab. Die Fläche des Geltungsbereiches wird bisher überwiegend als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine bestehende private Verkehrsfläche.

Im Geltungsbereich finden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale und keine Biotope.

4.2.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan ermittelt.

4.3 Verkehr, Erschließung, Wasserwirtschaft

Straßen

Das Plangebiet wird über den von Norden kommenden privaten Verkehrsweg, den Zwölferkopfweg, erschlossen. Dieser führt über die Wörther Straße zur Pfrontener Straße / Staatsstraße 2521. Diese hat im Osten Anschluss an die Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 310 und damit an das überregionale Verkehrsnetz.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Gebiet.

Grundwasser

Es liegen keine Kenntnisse zum Grundwasserstand vor.

Lage zu Gewässern

Im Süden des Geltungsbereiches liegt in ca. 400 m der Weißensee.

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale städtische Trinkwasserversorgung der Stadt Füssen angeschlossen.

Abwasserentsorgung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die unverschmutzten Niederschlagswasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens soll im Verlauf des Verfahrens ermittelt werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 16.03.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Beachtung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine grundsätzlichen Einwände zu der vorgelegten Planung. Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers entspricht den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen. Dabei ist immer eine breitflächige Versickerung (muldenförmige Ausbildung) über den bewachsenen Oberboden anzustreben. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer einzuleiten. Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.“

Telekommunikation / Stromversorgung

Die Deutsche Telekom AG und der Energieversorger EWR werden am Verfahren beteiligt.

Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Sofern neue Leitungen erforderlich werden, sind sie als Erdkabel zu verlegen.

4.4 Sonstige Hinweise und Empfehlungen:

Denkmalpflege

Es finden sich im Plangebiet sowie in der Umgebung keine Denkmäler. Die nächstgelegenen Denkmäler liegen jeweils in ca. 650 m Entfernung. Es handelt sich um die südlich liegende Fialikirche St. Nikolaus (Denkmal Nummer: 1012795, Aktennummer: D-7-77-129-206) sowie ein nordwestlich liegendes Bauernhaus (Denkmal Nummer 1012792, Aktennummer D-7-77-129-203). Alle weiteren Denkmäler im Umland sind noch weiter entfernt. Auch wenn aufgrund der großen Entfernung nicht von einer Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung durch Denkmäler ausgegangen werden kann, so wird doch darauf hingewiesen, dass aufgrund bisheriger archäologischer Funde bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen sind. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten wird hingewiesen.

Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Planänderungsbereiches befinden sich keine zu beachtenden FFH-Gebiete oder Biotope. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Immissionsschutz

Im Norden, Osten und teilweise Westen des Plangebietes liegt Wohnbebauung. Von dieser Seite ist keine Lärm-belästigung zu erwarten. Im Westen und Süden liegt darüber landwirtschaftlich genutzte Fläche. Von dieser Seite werden derzeit ebenfalls keine störenden Immissionen erwartet.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 03.08.1988 zur Anwendung empfohlen.

Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Nähere Einzelheiten hierzu werden bei der Erstellung des Bebauungsplanes getroffen.

Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegendem 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. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

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.

6. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage der Vermessungsverwaltung zugrunde.

Kaufbeuren, __.__.2021

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister