

**BEGRÜNDUNG**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**  
**für den Stadtteil „Wiedmar West“**  
**Vom 06.12.2005**

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:

Cornelius Wintergerst, Baumgarten 124 A, 87637 Eisenberg

Anlage 1: Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)

Anlage 2: Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung ohne Maßstab

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 0.5 ha das Grundstück mit der Fl.-Nr. 841 der Gemarkung Weißensee. Das Bebauungsplangebiet liegt westlich des Stadtteiles Wiedmar zwischen der Bundesstraße B 310 und der Ortsstraße (alte B 310).

Das Gebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: von der Ortsstraße (Wiedmarer Straße) und der freien Landschaft

Im Osten: von der bestehenden Mischgebietsbebauung südlich der Wiedmarer Straße

Im Süden: von der Bundesstraße B 310 und der freien Landschaft

Im Westen: von der freien Landschaft

## **2. Veranlassung und Bedarf**

Das Plangebiet ist bisher bauplanungsrechtlich nicht überplant. Zur Aussiedlung und Expansion eines im Stadtteil Wiedmar bestehenden metallverarbeitenden Gewerbebetriebes soll wegen der Ortsgebundenheit der Flächennutzungsplan geändert und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiedmar West“ aufgestellt werden. Mit den Planungen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Bebauung geschaffen werden.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Region Allgäu(16)**

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Stadt Füssen Mittelzentrum mit den folgenden regionalplanerischen Funktionen: Mittelpunktsfunktion, Kur und Tourismus sowie Kultur. Weiterhin ist die Stadt 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“.

Weiter ist im Forggensee das Vorbehaltsgebiet Nr. 213 für Kiesabbau und Teile des Gemarkungsgebietes sind mit den Zonen A, B und C für die Ordnung der Verkehrserschließung im Alpengebiet überlagert. Sonstige weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete bestehen im Gemarkungsbereich derzeit nicht.

Der Planbereich liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 15 „Lechvorberge“ und in dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Weißensee - Pfronten“.

Aufgrund der Vorbelastungen in diesem Gebiet

- bisherige Baugebietsentwicklung entlang der Ortsstraße nach Westen
  - die schon länger bestehende Ortsumgehung der B 310
  - die an den Planbereich angrenzende bestehende 20 kV-Freileitung
  - der sehr eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtteil Wiedmar
  - der Schaffung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen und der Abwehr durch Abwanderung
- hat sich der Stadtrat der Stadt Füssen entschieden, dem Belang Siedlungswesen den Vorrang vor dem Belang Natur- und Landschaft einzuräumen. Die Problemlösung ist auch immer im Zusammenhang mit dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet zu sehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Füssen wurde mit Bescheid Nr. 420-4621-201.1 der Regierung von Schwaben vom 14.12.1988 genehmigt und durch Bekanntmachung am 02.01.1989 rechtswirksam. Hierin ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und damit als Außenbereichsfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll deshalb als 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich mit der Zielsetzung einer Ausweisung als Gewerbliche Baufläche und als bestehende und geplante Mischbaufläche geändert werden. Den Änderungsbeschluss hierzu hat der Stadtrat am 27.07.2004 gefasst. Der Feststellungsbeschluss zur 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgte am 06.09.2005. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Verfahrensende des Bebauungsplanes die 13. Flächennutzungsplanänderung genehmigt und durch Bekanntmachung rechtswirksam ist. Insoweit liegt ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vor.

### 3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Landschaftsschutzgebiet „Weißensee – Pfronten“ gegeben. Weitere Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht ausgewiesen bzw. vorhanden. Dies gilt auch für kartierte Biotope. Eine Aktualisierung der Landschaftsschutzgebietsgrenze steht bereits seit geraumer Zeit an. Im Flächennutzungsplan (Stand 1989) sind entsprechende Änderungsbereiche dargestellt. In der näheren Umgebung (Stadtteil Roßmoos) hat in der Vergangenheit schon ein Änderungsverfahren stattgefunden, das jedoch nach den verfügbaren Unterlagen anscheinend nicht zu Ende geführt wurde. Nach Mitteilung des Landratsamtes Ostallgäu vom 05.07.2005 (Frau RD Hummel) enthält die LSG-Verordnung „Weißensee“ vom Dezember 1962 unter § 1 Abs. 3 eine Regelung, wonach vom Schutzgebiet „die künftig in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen Grundstücke“ ausgenommen sind. Damit unterliegt der Bebauungsplan nicht mehr dem Schutzregime der LSG-Verordnung.

## 4. Lage und Bestand

### 4.1 Städtebau

Das Bebauungsplangebiet ist bestimmt durch die östlich angrenzende vorhandene Mischgebietsbebauung entlang der Wiedmarer Straße mit einer alleeartigen ca. 100-jährigen Großbaumbepflanzung sowie durch die Umgehungsstraße der Bundesstraße B 310 und das ansonsten freie Landschaftsbild.

### 4.2 Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer gegeben.

#### 4.3 Landschaftsbild

Landschaftlich ist die typische Kuppenlandschaft des Voralpenlandes mit der im Süden aufsteigenden Bergkulisse des nördlichen Alpenraumes gegeben, sowie im näheren südwestlichen Umfeld, der angrenzende und bewaldete Bergrücken des Falkensteinzuges, der von Ost nach West verläuft. Besondere landschaftsbildprägende Elemente (Moore, Gewässer, Kuppen, Moränenhügel, Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen) die durch die Bebauung gestört werden könnten, sind in der näheren Umgebung nicht zu finden.

#### 4.4 Bauliche Nutzungen

Der östlich angrenzende bebauten Mischgebietsbereich entlang der Wiedmarer Straße ist im wesentlichen von einer baugewerblichen Nutzung mit Lagerflächen und Hallengebäuden sowie von zwei freistehenden Wohngebäuden geprägt. Ansonsten sind der Planbereich selbst und auch die umgebende Flächen völlig frei von Gebäuden.

#### 4.5 Erschließung / Verkehr

Das Planungsgebiet beinhaltet an der nordseitigen Geltungsbereichsgrenze die frühere Bundesstraße die heute eine reine Ortsstraße (Wiedmarer Straße) ist und im Süden die heutige Umgehungsstraße der Bundesstraße B 310 aus Pfronten in Richtung Füssen. Diese Straße bindet vor dem Stadtgebiet Füssen an die künftige Autobahn A 7 an. Nachdem die jetzige Bundesstraße anbaufrei zu halten ist erfolgt die verkehrliche Erschließung des Planbereiches schon derzeit ausschließlich über die Wiedmarer Straße.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet hinsichtlich Wasser, Strom, Telekommunikation und Abwasser weitestgehend erschlossen bzw. auf kurzem Weg anschließbar.

### 5. Planung

#### 5.1 Städtebauliche Planungsziele

- Bereitstellung von Flächen für eine ortsgebundene gewerbliche Aussiedlung
- Stärkung, Erhaltung bzw. Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Stärkung, Erhaltung und Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
- Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

#### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der ausgebauten Ortstraße „Wiedmarer Straße“. Die Umgehungsstraße der Bundesstraße B 310 bleibt anbaufrei. Die Wiedmarer Straße ist direkt an die Bundesstraße und damit an den überörtlichen Verkehr auf kürzestem Wege angebunden. Der erforderliche Abstand nach § 9 Abs. 1 FStrG von 20 m (Gebäude-Straßenrand) kann nicht auf der gesamten Gebäudelänge eingehalten werden. Dies ist vor allem in dem sehr ungünstigen Grundstückszuschnitt begründet. Es wird deshalb eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG beantragt. Dies wird dahingehend begründet, dass ein in Wiedmar ansässiger Betrieb in sehr beengter Ortslage expandieren möchte und muss. Am bisherigen Standort sind keine Erweiterungsflächen vorhanden, zudem waren in der Vergangenheit Probleme aus dem Gewerbelärm mit der Nachbarschaft gegeben. Ein Standort außerhalb von Wiedmar scheidet wegen der Standortgebundenheit aus. Mit der Betriebsexpansion werden Arbeitsplätze erhalten und die Chance für neue Arbeitsplätze geschaffen. Sollte das Bauvorhaben nicht zu verwirklichen sein, muss mit Verlagerung des Betriebes und damit dem Verlust der Arbeitsplätze gerechnet werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Betriebsinhabers. Die öffentlichen Belange wurden im Rahmen der Bauleitplanung (13. Änderung des Flächennutzungsplan und Bebauungsplanung) abgefragt und abgewogen. Mit der Rechtskraft der Planungen ist zu rechnen.

### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Erfordernissen wird das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die künftige Nutzung ist bekannt. Deshalb werden die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ausdrücklich zugelassen wird wegen der etwas abseitigen Lage die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Betriebsleiter etc.) mit der Beschränkung auf max. eine Wohneinheit für das Betriebsgrundstück, der Integration der Wohneinheit in das Betriebsgebäude und der Unterordnung in der Baumasse.

Für den Fall einer möglichen Nutzungsänderung in eine Einzelhandelsnutzung ist nur die Nutzung mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahl. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wurden die Baugrenzen und die Freiflächenutzungen dargestellt.

### 5.4 Bauweise

Um eine möglichst umgebungsgerechte Bebauung zu erreichen, wird die Höhenentwicklung durch die max. Wandhöhe mit 6,50 m und durch die Geschossigkeit mit max. 2 Geschossen begrenzt. Bezüglich des Daches ist ein flachgeneigtes Satteldach mit max. 25° DN möglich. Im gesamten Planbereich gilt die geschlossene Bauweise.

### 5.5 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einsehbarkeit werden die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung auf das für die örtlichen Gegebenheiten notwendige beschränkt und deshalb im wesentlichen nur das Dach, die Wand- und Fußbodenhöhen sowie die Farbgebung festgesetzt. Wegen der bei Gewerbegebieten üblichen und notwendigen Werbeanlagen werden auch diesbezüglich Festlegungen getroffen um vor allem Wirkungen auf den Außenbereich zu beschränken.

### 5.6 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 4.694 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebietsfläche	2.127 m <sup>2</sup>	45,3 %
Private Grünfläche	2.567 m <sup>2</sup>	54,7 %
Gesamtfläche	4.694 m <sup>2</sup>	100,0%

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Seitens der Stadt Füssen sind keine Maßnahmen vorgesehen und erforderlich.

## 7. Grünordnerisches Konzept

Die das Plangebiet prägende Allee entlang der Wiedmarer Straße mit ca. 90 Jahre alten Großbäumen (Linden) soll erhalten und dahingehend verbessert werden, dass Lücken wieder bepflanzt werden um somit langfristig wieder eine von Süden als auch von Norden geschlossene Pflanzung zu erreichen. Das sehr spitz zulaufende Grundstück im Westen wird als private Grünfläche vor allem mit einer Wiesennutzung und mit einer lockeren Baum- und Strauchbepflanzung gestaltet. Nach Süden und Osten findet ebenfalls eine lockere Bepflanzung vor allem mit Obstbäumen statt. Im übrigen wird hierzu auf den Umweltbericht und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verwiesen.

## 8. Immissionen / Altlasten

### 8.1 Immissionen Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet grenzt im Osten an eine Mischgebietsnutzung an. Die Wohnnutzung in diesem Gebiet ist mind. 120 m entfernt. Ansonsten ist in der Umgebung keinerlei schützenswerte Bebauung gegeben. Immissionsbeschränkungen in Form von flächenbezogenen Schallleistungspegeln sind deshalb nicht erforderlich.

### 8.2 Immissionen Verkehr (Bundesstraße 310)

Im Süden führt unmittelbar entlang des Planbereiches die Bundesstraße B 310 vorbei. Die Straße ist bis zur Fertigstellung der Autobahn A 7 im Jahr 2008 sehr belastet. (Zählstelle westlich Stadtteil Weißensee im Jahr 2000, DTV gesamt 9.332 und DTV Schwerverkehr 652). Mit Fertigstellung der A7 wird eine Entlastung stattfinden, die Bundesstraße wird jedoch wegen ihrer überörtlichen Funktion auch dann noch eine hohe Verkehrsbelastung aufweisen. Aus den derzeitigen Verkehrsbelastungen ergeben sich in 16 m Entfernung zur Straßenachse Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche von tagsüber 69 und nachts 62 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen tagsüber bei 65 und nachts 55 dB(A). Die Grenzwerte der 16. Verkehrslärmschutzverordnung liegen bei tagsüber 69 und nachts 59 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte werden so tags und nachts sowie die Grenzwerte nachts teilweise erheblich überschritten.

Nachdem nur Büro- und Wohnräume geschützt werden müssen und diese Nutzungen nur ca. 10 % der Gesamtnutzung beträgt wird auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und nur passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Büro- und Wohnnutzungen im Gewerbegebiet sind deshalb sämtliche schutzbedürftigen Räume (EG/DG) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung) zu schützen. Weiterhin sind Fenster zur Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Nachtzeit keine verbleibenden Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung gegeben sind. Soweit dies nicht in allen Fällen möglich ist, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, mechanische Lüftungseinrichtungen etc.) zu dimensionieren. Die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume sind so auszulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 bezüglich der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind.

### 8.3 Immissionen Gewerbelärm

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, müssen keine Lärmkontingente für verschiedene Bauparzellen vergeben werden. Der geplante Gewerbebetrieb wird die zulässigen Richtwerte für ein angrenzendes Mischgebiet einhalten können. Ggf. können entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen werden.

### 8.4 Immissionen Landwirtschaft

Soweit aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft der angrenzenden freien Feldflur Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr, sowie aus den landwirtschaftlichen Hofstellen im Dorfgebiet auftreten, sind diese Immissionen als ortsüblich anzusehen und müssen deshalb gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

### 8.4 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind in dem Bebauungsplangebiet keine Altlasten vorhanden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die städtische Wasserversorgung sichergestellt.

### **9.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die Kläranlage des AZV Füssen sichergestellt. Sofern gewerbliches oder industrielles Abwasser anfällt dessen Beseitigung wasserrechtlich zu behandeln ist, muss das eingeleitete gewerbliche Abwasser den Bestimmungen der städtischen Entwässerungssatzung entsprechen.

Oberflächenwasser soll versickert werden. Lagerflächen oder Fahrflächen auf denen Gewässer- oder Grundwassergefährdende Stoffe gegeben sind müssen entsprechend den einschlägigen Vorschriften dicht ausgebildet werden und darf das Oberflächenwasser erst nach Reinigung der Entwässerung zugeführt werden.

### **9.3 Stromversorgung**

Für die Stromversorgung sind die EWR zuständig. Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird auf dem Betriebsgelände eine 20-kV-Trafostation errichtet und über ein 20-kV-Erdkabel in das vorhandene südöstliche Verteilungsnetz eingebunden. Hinsichtlich der im südöstlichen Eckbereich über das Plangebiet führende 30-kV-Freileitung sind die entsprechenden Schutzzonen und Vorschriften des E-Werkes, vor allem auch im Baufall, zu beachten.

### **9.4 Telekommunikation**

Erforderliche Maßnahmen die über die bestehenden Anschlüsse hinausgehen sind vom Versorgungsträger zu treffen.

### **9.5 Abfallbeseitigung / Abfallverwertung**

Die Abfallbeseitigung ist gemäss der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Auf das Merkblatt des Landkreises wird verwiesen.

## **10. Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom August 2004. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Füssen, 06.12.2005  
STADT FÜSSEN

Gez.

---

Gangl, Erster Bürgermeister