

B e g r ü n d u n g

zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W 44
- Borhochstraße -
der Stadt Füssen

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

Planung:

Ingenieurbüro
Günther Schindlbeck
Schützenstraße 14
87616 Marktoberdorf
Tel.: 08342/7979
Fax: 08342/41221

Landschaftsarchitekturbüro
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Lindenstraße 13 A
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
Fax: 08341/41435

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W 44 der Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu für den Bereich Borhochstraße.

Das Baugebiet umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr.: 982/1 Gemarkung Füssen.

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 Nordwesten der Stadt Füssen mit einer Größe von ca. 0,6 ha.
2. Das Gelände grenzt im Süden an die Fl.-Nrn. 980/3 und 980/4, im Westen an die Fl.-Nr. 982/4, im Norden an die Fl.-Nrn. 982, 982/2 und 982/3. Im Osten wird das Gebiet von der Borhochstraße begrenzt.

Das gesamte angrenzende Gebiet ist ausschließlich mit Wohnbebauung bebaut.

3. Das ausgewiesene Baugebiet ist als eben zu bewerten.

C. Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

1. Städtebauliche Zielvorstellungen

Veranlassung für den Bebauungsplan W 44 Borhochstraße war der Verkauf des Geländes mit der Flur Nummer 982/1 an die Wohnbau Riedler GmbH.

Diese möchte auf dem Gelände 24 Doppel-/Reihenhäuser errichten. Außerdem sollen je zwei Stellplätze pro Wohneinheit erstellt werden, wobei einer frei anfahrbar sein wird (für Besucher) und der zweite Stellplatz in der Tiefgarage liegen soll.

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.

Grünordnung

2.1 Bestandssituation

Die zu überbauende Fläche ist vollständig innerhalb bestehender – überwiegend mehrgeschossiger – Wohnbebauung situiert. Im Osten grenzt die Borhochstraße an. Im Süden, Westen und Norden grenzen private und halbprivate Grünflächen an, die an diesen Grundstücksgrenzen locker von einzelnen Laubbäumen und Sträuchern gesäumt werden.

Das Gelände ist eben und liegt auf spätglazialen Schotter. Hinweise auf besonders nasse oder trockene Böden oder hohen Grundwasserstand liegen nicht vor. Oberflächengewässer

ser existieren weder auf der zu bebauenden Fläche noch in der angrenzenden Umgebung. Es liegt keine besondere Bedeutung als Frischluftkorridor vor. Die derzeitige Nutzung der Fläche ist Grünlandnutzung. Der Vegetationsbestand weist keine besonderen Merkmale oder Ausstattungselemente für den Arten- und Biotopschutz auf. Auch in der direkten Umgebung sind keine schützenswerten Biotope bekannt.

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 planerische Aspekte bei:

- Befestigung der Parkplätze mit Rasengittersteinen
- Begrenzung der versiegelbaren Freiflächen in den Privatgrundstücken auf max. 40% der nicht überbauten Grundstücksfläche.
- Reduktion der gepflasterten Fahrbahnbreite in den Erschließungsstraßen auf 3 m und Ausführung des 1 m breiten Ausweichstreifens mit Rasengittersteinen.

Sowohl aus gestalterischen Gründen als auch zur Freihaltung der inneren Wohnbereiche wird die Großzahl der PKW-Stellplätze entlang der Borhochstraße sowie entlang der nördlichen Gebietsgrenze angeordnet. Die privaten Erschließungsstraßen werden in Pflasterbelägen ausgeführt.

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

Der Kinderspielplatz liegt zentral in der Mitte des geplanten Baugebiets und wird ausschließlich mit heimischen Gehölzen ausgestattet (siehe § 10 „Artenliste“ ohne *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen) und *Ligustrum vulgare* (Liguster)).

3. Immissionen

Es ist mit keinerlei gebietsuntypischen Immissionen zu rechnen.

4. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

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 (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) 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 freigibt 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	
0 Planungsvoraussetzungen 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt mit differenzierter Bearbeitung nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG.	Ja
1 Vorhabenstyp 1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO).	Ja
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	Ja
2 Schutzgut Arten und Lebensräume 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; nicht betroffen werden Flächen höherer Bedeutung wie <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	Ja
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. Abs. C 2. „Grünordnerisches Konzept“ in vorliegender Begründung).	Ja
3 Schutzgut Boden 3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt (vgl. Abs. C 2. „Grünordnerisches Konzept“ in vorliegender Begründung)	

<p>dung bzw. § 7.5 der textlichen Festsetzungen sowie im Plan).</p> <p>4 Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, d.h. die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: eine möglichst flächige Versickerung wird gewährleistet, private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge (vgl. Abs. C 2. „Grünordnerisches Konzept“ in vorliegender Begründung bzw. §§ 6.4, 7.2 , 7.5, 7.6 der textlichen Festsetzungen sowie im Plan).</p> <p>5 Schutzgut Luft Klima</p> <p>5.1 durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.</p> <p>6 Schutzgut Landschaft</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden nicht tangiert.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. Abs. C 2. „Grünordnerisches Konzept“ sowie § 10 (Artenliste) der textl. Festsetzungen).</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>
---	---

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. 0,6 ha keiner solchen Vorprüfung oder Prüfung zu unterziehen.

Geplante bauliche Nutzung

- Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Bebauung) mit zweigeschossiger Bauweise für die Reihen- und Doppelhäuser festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ etc.) liegt innerhalb des Rahmens für Festsetzungen gemäß § 17 BauNVO.
- 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.
 - Die Kniestockhöhe beträgt 0,50 m. In Verbindung mit der Dachneigung von 36° (Satteldach) ist ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses gewährleistet.

- Die GRZ- und GFZ-Zahlen beziehen sich auf das gesamte Grundstück (Fl.Nr. 982/1).

F. Erschließung und Infrastruktur

- Der neugeplante Bereich wird über die Borhochstraße erschlossen.
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Füssen. Der Anschluss ist sofort möglich.
- Das Abwasser (Mischsystem) wird abgeleitet durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- 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)
- Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke Reutte (EWR), Betriebsstelle Füssen (über eine 20 kV-Station).
Für die Versorgung der Neubauten müssen 1 kV-Erdkabel verlegt werden.
- 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.
Stellflächen für Abfallbehälter sind an der Borhochstraße ausgewiesen, diese Flächen sind privates Gemeinschaftseigentum.
- Die Erschließung auf Flur-Nr. 982/1 wird mit Ausnahme der Stromversorgung komplett durch die Firma Wohnbau Riedler GmbH durchgeführt. Von der Stadt Füssen werden nur entsprechende Übergabepunkte für Wasser und Abwasser bereitgestellt. Die beiden Stichwege verbleiben ebenso wie der Spielplatz in privatem (Gemeinschafts-) Eigentum.

G. Brandschutz

Auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu wird hingewiesen. Im Rahmen der Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen und bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW
- Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen
- Bebauung
- Planzeichen

Planungsstatistik

Gesamtfläche Geltungsbereich	6.304	m ²	100	%
davon private Verkehrsflächen incl. Parkflächen	1.421	m ²	22.54	%
Gemeinschaftl. Grünflächen	136	m ²	2.16	%
Reines Wohngebiet	4.747	m ²	75.30	%
Max. Geschossfläche im Wohngebiet	3.780	m ²		
Max. Wohnfläche im Wohngebiet ca.	4.000	m ²		

Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt:

Nr.	Bezeichnung	
1.	Bund Naturschutz	- Geschäftsstelle Kaufbeuren -
2.	Elektrizitätswerk Reutte	GmbH & Co. KG
3.	Industrie- und Handelskammer	für Augsburg und Schwaben
4.	Kreisbrandrat	Herr Martin Schafnitzel
5.	Kreisheimatpfleger	Herr Rudolf Zwick
6.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Bauaufsichtsbehörde -
7.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Immissionsschutzbehörde -
8.	Landratsamt Ostallgäu	- Untere Naturschutzbehörde -
9.	Landratsamt Ostallgäu	- Kommunale Abfallwirtschaft -
10.	Landratsamt Ostallgäu	- Abfall- und Baurecht -
11.	Landratsamt Ostallgäu	- Fachbereich Wasserrecht -
12.	Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde
13.	Regionaler Planungsverband	Allgäu
14.	Wasserwirtschaftsamt	Kempten
15.	Erdgas Allgäu Ost	Füssen
16.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
17.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Vor- und Frühgeschichte	Thierhaupten

J. Aufstellungsverfahren

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrates und Erlass einer Veränderungssperre 27.11.2003
2. Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre in der Allgäuer Zeitung, Füssener Blatt, Nr. 280 05.12.2003
3. Billigung des Vorentwurfes durch den Bau- und Umweltausschuss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung und Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange 04.05.2004
4. Amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Allgäuer Zeitung, Füssener Blatt, Nr. 104 06.05.2004
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.05.2004 bis 14.06.2004.
6. Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch den Bau- und Umweltausschuss, Billigung des Entwurfes unter der Maßgabe der Einarbeitung der Änderungen und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange 06.07.2004
7. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Allgäuer Zeitung, Füssener Blatt, Nr. 162 16.07.2004

8. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 27.07.2004 bis 27.08.2004
9. Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch den Bau- und Umweltausschuss und Billigung des Entwurfes unter der Maßgabe der Einarbeitung der Änderungen 07.09.2004
10. Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses 07.09.2004

Füssen,
Stadt Füssen

Gangl, Erster Bürgermeister

11. Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Allgäuer Zeitung- Füssener Blatt – Nr.
12. Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

Füssen,
Stadt Füssen - Stadtbauamt

.....
Schmid