

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

**Bebauungsplan N 51 – Ziegelangerweg Süd 1. Änderung
und Erweiterung
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach
13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

in der Fassung vom 08.11.2011

Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu

Aufstellung des Bebauungsplanes N 51 – Ziegelangerweg Süd 1. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grün- ordnungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Inhalt

Satzung

Verfahrensverlauf

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken**

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen,

Planung:

abtPlan
Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan N 51 – Ziegelangerweg Süd 1. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen
den Bebauungsplan N 51 – Ziegelangerweg Süd, 1. Änderung und Erweiterung
als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden textlichen Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 26.07.2011; es ist eine Begründung in der Fassung vom 26.07.2011 beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Betreutes Wohnen und Tagespflege sind zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
 - Ziffer 5 Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Bebauungsplanzeichnung.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen/Zufahrt zur Tiefgarage mit Überhausung sowie Terrassen, Balkone, Wintergärten u. dgl. gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90).
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Gebäuderichtung (Firstrichtung) vorgeschlagen.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
2. Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen vom 29.07.2008, hier: 0,5 Stellplätze bei Altenwohnungen.
3. Nebengebäude bzw. Gartenlauben innerhalb der privaten Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung genießen Bestandsschutz. Dies gilt auch für Ersatzmaßnahmen / Ersatzbauten, wobei hierbei das amtliche Biotop, Abgrenzung siehe Bebauungsplanzeichnung, zu beachten ist.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes möglichst nicht verwendet werden; ihr Anteil beträgt maximal 25 % der heimischen Arten.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(2) Bäume 2. Wuchsklasse

Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

- Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.
- Alle Eingrünungsmaßnahmen wie Sträucher, Bäume u. dgl. sowie Stellplätze und Wege sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die endgültige Positionierung ergibt sich über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, der dem jeweiligen Bauantrag beizufügen ist.
- Hinweis: Bei den Eingrünungsmaßnahmen entlang der DB-Strecke sind die Sicherheitsvorschriften zu beachten, siehe Stellungnahme der DB Serviceimmobilien GmbH, Az: FRI-MÜ-I 1 Sr/TÖB-MÜ-11-3630 vom 22.08.2011:
„Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass Bäume/Pflanzen bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zum Bahngrund hin sind grundsätzlich einzuhalten.“

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH) max.	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der VG
WA Gebiet	12,50 m	SD / Walmdach, FD*	15° - 22°	E, o	16,00 m	III + D

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, o = offene Bauweise,

III + D = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das vierte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Bei dem mit „D“ bezeichneten Dachgeschoss handelt es sich um ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit weniger als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Die Grundfläche des darunter liegenden maßgebenden Geschosses bemisst sich nach den Außenkanten der Gebäudeumfassungswände. Damit ist das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss.

SD = Satteldach, Walmdach,

FD* = Flachdach für zurückgesetztes Dachgeschoss, siehe nachfolgende Ziffer 2.

WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Linie des oberen Wandabschlusses. Die Höhe OKFFB EG liegt bei

Haus A bei 797,90 m üNN, bei den übrigen Häusern B bis F bei 797,60 m üNN bzw. die von der Stadt Füssen auf dem Baugrundstück festgelegte Höhenlage.

2. Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei den zurückgesetzten Dachgeschossen können die Umläufe als Flachdach bzw. Dachterrasse ausgebildet werden. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten/Ziegel in naturroter Farbe zu erfolgen.
3. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
4. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit einem vorwiegend hellem Anstrich zugelassen (kräftige Farben sind in Teilbereichen zulässig; desgleichen Bauteile aus Holz). Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
5. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
6. Die Besucherstellplätze sind auf dem Gelände oberirdisch nachzuweisen.
7. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf der Dachfläche bündig zu montieren. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,00 m Höhe beschränkt, wobei die Materialien dem ortsüblichen Bild anzupassen sind.
2. Die oberirdischen Stellplätze sind in wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann der Versickerungsschacht mit Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

§ 10 Immissionsschutz

Hinweis:

Die schalltechnische Untersuchung durch die Firma Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Straße 11, 82152 Planegg / München, Bericht Nr. M83 725/1 vom 07.10.2009, ergänzt durch den Bericht Nr. M83 725/2 vom 20.07.2011 hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl tags als auch nachts an allen Gebäuden, an allen Fassaden und in allen Etagen sicher eingehalten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die höher liegen als die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden sicher eingehalten. Auch in den Freibereichen werden diese Anforderungen eingehalten:

Luftschall

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Markt Oberdorf – Füssen. Eine schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM Bericht M83 725/2 vom 20.07.2011) zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl tags als auch nachts an allen Gebäuden, an allen Fassaden und in allen Etagen sicher eingehalten werden. In den Freibereichen treten südlich von Haus E und F geringe Überschreitungen von bis zu 2 dB auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die höher liegen als die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, werden sicher eingehalten.

Die ermittelten Maximalpegel bei Zugvorbeifahrten liegen jedoch mehr als ca. 20 dB über den Beurteilungspegeln.

Im Zuge der Bauausführung ist der Nachweis einer ausreichenden Dimensionierung der Fassadenbauteile nach der VDI-Richtlinie 2719 unter besonderer Beachtung der Maximalpegel und der erforderlichen ausreichenden Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auf den Süd-, West- und Ostfassaden zu führen.

Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Die Häuser B bis F liegen in einem Abstandsbereich zum nächstgelegenen Hauptgleis von minimal 18 m. Hier können Erschütterungseinwirkungen und sekundärer Luftschall (durch den Schienenfahrverkehr ausgelöste Erschütterungen, die sich über das Erdreich zu den Baukörpern ausbreiten und die Umfassungswände und -decken zu Schallabstrahlung anregen) nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bauausführung **muss** durch Messungen vor Ort geprüft werden, ob die tatsächlichen örtlichen und betrieblichen Verhältnisse erhöhte Erschütterungen und/oder sekundäre Luftschallimmissionen erwarten lassen. Entsprechende Maßnahmen in der Bauausführung **müssen** dann getroffen werden.

Weitere Einzelheiten siehe Ziffer 7.1 der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

§ 11 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft bzw. das Bahngelände hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist die Oberkante auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail:

hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

2. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Baureifmachung des Baugeländes ist von einem zertifizierten Abbruch- und Recyclingunternehmen sicherzustellen. Dies ist Sache des Bauherrn. Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich ebenfalls dem jeweiligen Bauherrn.

3. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen. Im vorliegenden Planbereich werden die Behältnisse am Ziegelangerweg abgestellt. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

§ 13 Inkrafttreten

Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan N 51 – Ziegelangerweg - Süd 1. Änderung und Erweiterung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft, der bisherige Bebauungsplan N 51 Ziegelangerweg - Süd tritt außer Kraft. Die Unterlagen werden im Rathaus der Stadt Füssen während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Stadt Füssen, 24.11.2011

Iacob,
Erster Bürgermeister

Verfahrensverlauf:

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats der Stadt Füssen am 26.07.2011 zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 51 Ziegelangerweg Süd mit Zustimmung zum Entwurf und Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 05.08.2011 (§ 2 Abs. 1 BauGB) in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt Nr. 179 mit Hinweis auf das beschleunigte Verfahren und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 26.07.2011.
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2011 bis zum 16.09.2011.
4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 13 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2011 und Termin 16.09.2011.
5. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen nimmt am 08.11.2011 die Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt diese ab und fasst den Satzungsbeschluss.
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.11.2011.

B e g r ü n d u n g

1. Veranlassung

Der von der Stadt Füssen durch seine Bekanntmachung am 08.10.2009 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan N 51 – Ziegelangerweg Süd soll geändert und erweitert werden. Das westlich anschließende Grundstück, das bisher noch der Deutschen Bahn gehörte, wurde an den Investor der geplanten Wohnanlage verkauft. Hierdurch ist es möglich geworden, die geplante Wohnanlage um zwei Gebäude nach Westen zu erweitern und dabei die gesamte Anlage aufgelockerter im Sinne einer durchgrünter Wohnbebauung zu gestalten. Ein größerer Teil der hangseitigen Gartengrundstücke kann in die Wohnanlage eingezogen werden. Die Stadt erhält am westlichen Rande eine öffentliche Grünfläche, die als Begegnungsfläche hergerichtet wird.

Die Stadt Füssen hat am 26.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes N 51 – Ziegelangerweg Süd, 1. Änderung und Erweiterung im Bereich der Sanierungssatzung „Westliche Innenstadt - Quartier Bahnhofsareal“ südlich Ziegelberg, westlich der vorhandenen Bebauung am Ziegelstadel Nr. 4 – 18 (Wohnanlage für Senioren) und nördlich der Bahn beschlossen.

Nach den Bestimmungen des § 13a BauGB können Innenbereichsbebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden, wenn bestimmte Bedingungen vorliegen.

Es wird gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 1 BauGB darauf hingewiesen, dass dieses beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt

wird. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m² und durch die Aufstellung der 1.

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans N 51 – Ziegelangerweg Süd sollen keine Vorhaben entwickelt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Es liegen folgende aus Sicht der Stadt Füssen wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen vor:

- Aufgrund des bisherigen Planungsstandes gibt es weder einschlägige Stellungnahmen noch Erkenntnisse über wesentliche umweltrelevante Tatbestände.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch diese Bauleitplanung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Es soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung betreutes Wohnen und Tagespflege in angemessener Frist Rechnung getragen werden. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes N 51 - Ziegelangerweg Süd, 1. Änderung und Erweiterung liegt am westlichen Rand der Sanierungssatzung „Westliche Innenstadt - Quartier Bahnhofsareal“, südlich Ziegelberg, westlich der vorhandenen Bebauung am Ziegelstadel Nr. 4 – 18 (Wohnanlage für Senioren) und nördlich der Bahn.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der gestrichelten Linie der Bebauungsplanzeichnung, er umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr.: 582, 582/1, 582/2, 582/3, 585, 585/3, 585/20 Verkehrsfläche und 940 der Gemarkung Füssen. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 1,55 ha auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Siedlungsfläche im Bereich nördlich des Bahnhofs im Flächennutzungsplan die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4, von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. Hierin ist das Plangebiet mit der Fl. Nr. 940 und der östlich anschließende Bereich als Mischbaufläche, der westliche Bereich und der südliche Rand des Plangebietes als Bahngelände dargestellt. Der nördlich angrenzende Bereich ist in Richtung „Ziegelberg“ als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Es soll die Mischbaufläche und das ehemalige Bahngelände korrigiert werden in eine Wohnbaufläche.

4. Lage und Bestand

Auf dem östlichen Teil des Plangebietes, Fl. Nr. 940, befanden sich Gebäude der Firma Heizöl-Kuhn. Die Firma Heizöl-Kuhn hat ihren Betrieb in das Gewerbegebiet West verlagert. Das ehemalige Betriebsgelände wurde durch ein zertifiziertes Abbruch- und Recyclingunternehmen bereits baureif hergerichtet.

Der westliche Teil konnte inzwischen von dem Bauträger der geplanten Wohnanlage erworben werden. Das Bahngelände wird durch ein zertifiziertes Abbruch- und Recyclingunternehmen baureif hergerichtet. Näheres hierzu siehe Ziffer 7.3 Altlasten dieser Begründung.

Im einbezogenen nördlichen Hangbereich befindet sich ein amtlich festgestelltes Biotop. Die Abgrenzung ist in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich übernommen.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Sanierungssatzung „Westliche Innenstadt“, Quartier Bahnhofsareal. In diesem städtebaulichen Rahmenplan ist als öffentliche Ordnungsmaßnahme festgelegt: „Entwicklung durchgrüntes Wohnen sowie den örtlichen Festlegungen und Signaturen überlagert „Wohnnutzung, gliedernde Grünstruktur, Hofbegrünung“ sowie „Einzelhausbebauung“. Diese Zielvorgaben werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes N 51 – Ziegelangerweg Süd in vollem Umfang unterstützt.

Vorbereitende Untersuchungen
Städtebaulicher Rahmenplan "Westliche Innenstadt", Stadt Füssen,
Nutzung und Funktion

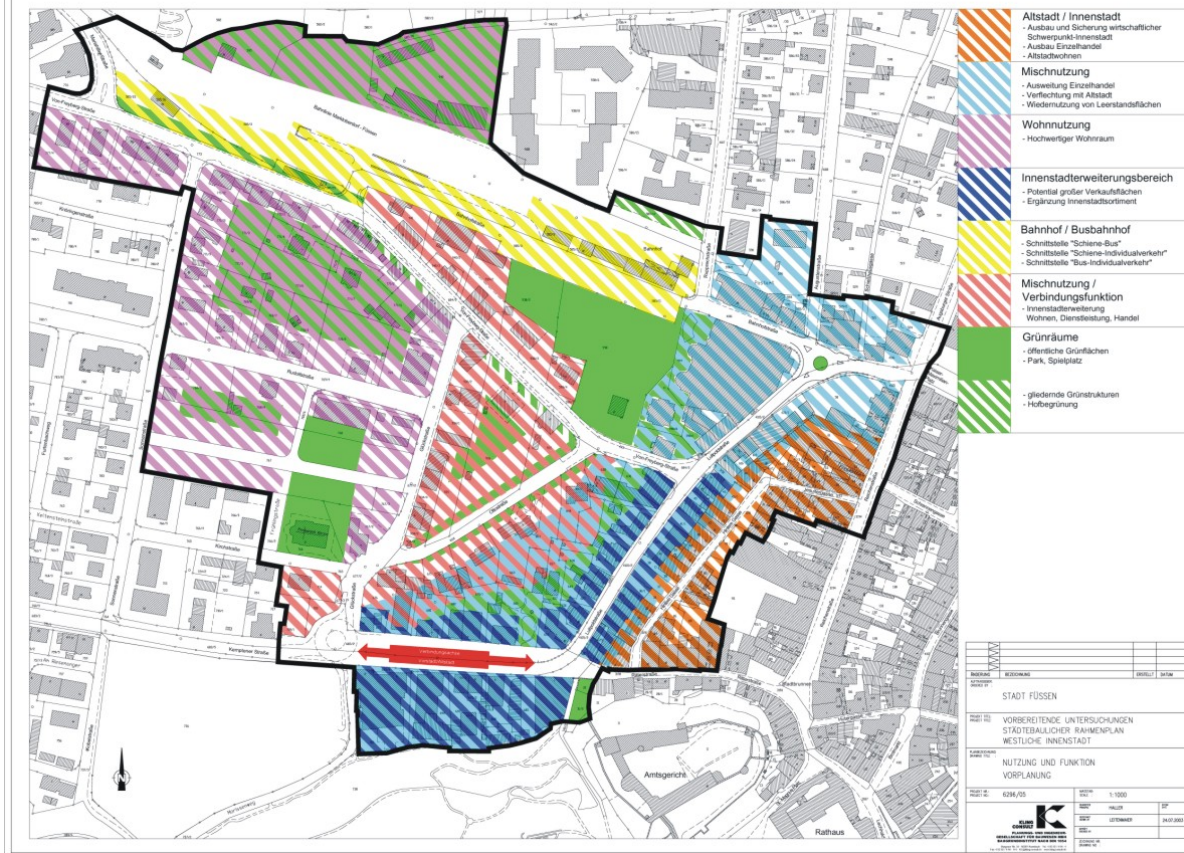


Abbildung 1: Städtebauliches Sanierungskonzept, Themenkarte Nutzung und Funktion - Ausschnitt

Von der Stadt Füssen wurde in Zusammenarbeit mit der Firma Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH ein Gesamtkonzept für den vorgenannten Bereich vorgelegt. Es umfasst den Bereich zwischen der bestehenden Bebauung im Osten „Betreuungszentrum St. Anna – Katholisch-Evangelische Sozialstation Füssen- und Anlagen für betreutes Wohnen mit insgesamt 120 Wohneinheiten und 6 Arztpraxen“, im Süden den Bahnhof und im Norden den Ziegelberg. Das im Westen gelegene ehemalige Bahngelände mit den Fl. Nr. 585 und 585/3 einschließlich der Grünfläche Fl. Nr. 582 konnte von dem Bauträger erworben werden. Die ehemaligen Bahnanlagen sind durch ein zertifiziertes Abbruch- und Recyclingunternehmen baureif herzurichten.

Das Plangebiet soll insgesamt um ca.20 % aufgelockert, d. h. die Geschößflächenzahl von 1,0 auf 0,8 gesenkt werden. Im östlichen Planbereich wird die Tiefgaragenzufahrt von der vorhandenen Wohnbebauung nach Westen verschoben. Damit liegt die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage in etwa mittig im Plangebiet. Die gesamte öffentliche Zufahrt soll ab der vorhandenen Bebauung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgeführt werden. Es wird ein verkehrsberuhigter Bereich so gestaltet, dass jeder Teilnehmer durch den Ausbau spürt, was mit dem Verkehrsschild gemeint ist – barrierefrei, behindertengerecht, Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer -. Vor den beiden letzten Wohngebäuden soll eine Wendeschleife mit 20 m Durchmesser eingerichtet werden, damit auch die Versorgungsfahrzeuge wenden können. Die Zufahrt zum letzten Haus, die auch Zufahrt und Umfahrt für die Feuerwehr darstellt, geht über in den Geh- und Radweg, der weitergeführt wird bis zum westlichen Ende des Geltungsbereichs. Das Grundstück nach dem ehemaligen Bahngelände wird als öffentliche Grünfläche seitens des Antragstellers der Stadt Füssen zur Verfügung gestellt. Hier soll eine Begegnungsfläche für Jung und Alt eingerichtet werden. Diesem Ziel dient auch die Einbeziehung der nördlichen Hangseite am Waldrand. Die Gartennutzung wird durch die

Einbeziehung mit Bestandsschutz der Gartenlauben durch die Satzung gesichert. Die nordwestliche Grünfläche mit der Fl. Nr. 582 wird teilweise der Stadt als öffentliche Grünfläche und eine östliche Teilfläche der geplanten Wohnanlage zugeordnet.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) – betreutes Wohnen mit Tagespflege - gemäß 4 BauNVO festgesetzt. Es soll eine Wohnanlage für betreutes Wohnen und Tagespflege entstehen. Ein Teil der Grünfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 582 wird dieser Anlage zugeordnet und entsprechend hergerichtet, soweit nicht das Biotop, siehe Abgrenzung in der Bebauungsplanzeichnung, betroffen ist.

Bei der Art der baulichen Nutzung sollen unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
- Ziffer 5 Tankstellen

ausgeschlossen werden. Sie werden nicht zum Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes erklärt, weil es hierfür im Plangebiet keinerlei Bedarf gibt und solche Nutzungen mit zu viel Verkehr und Flächenbedarf verbunden sind. Sie entsprechen auch nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Entwicklung durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Stadt hat sich im vorliegenden allgemeinen Wohngebiet für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 entschieden, die Geschossfläche wird reduziert von 1,0 auf 0,8. Dadurch kann das gesamte Gebiet aufgelockert im Sinne des Rahmenplanes gestaltet werden. Es werden drei Geschosse und ein zurückgesetztes Dachgeschoss festgesetzt (III+D). Ferner wird die Höhenentwicklung der Gebäude noch durch eine maximal zulässigen Wandhöhe bestimmt. In Verbindung mit der Dachneigung und der maximalen Giebelbreite, siehe Angaben unter § 8 Abs. 1 dieser Satzung, ist die Kubatur und die Höhenlage des Gebäudes und damit die Lage innerhalb der Landschaft ausreichend bestimmt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind, wird angewendet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Anrechnung ergibt sich aus nachfolgenden Aspekten:

Es sollen Wohnungen für betreutes Wohnen errichtet werden, teilweise mit Tagespflege. Hierfür sind barrierefreie Wege einzurichten. Kieswege und Beläge mit größeren Fugen sind hierfür nicht geeignet. Dies erfordert für die Wege und Stellplatzflächen ebene möglichst stufen- und fugenlose Oberbeläge, die einen höheren Versiegelungscharakter aufweisen. Der erhöhte Prozentsatz ist auch mit der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen begründet, wonach statt den 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit hier 0,5 Stellplätze pro WE gefordert sind.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude innerhalb des Plangrundstücks soll möglichst in Ost-West verlaufen, um die Sonnenenergie gut nutzen zu können. Das längere Gebäude steht parallel zum Ziegelberg und markiert den Hangfußbereich. Im südlichen Teil des Plangrundstücks sind 3 Einzelhäuser vorgesehen. Die jeweiligen Dachgeschosse treten teilweise hinter die Außenkante zurück. Hierdurch entsteht teilweise eine Attika und eine umlaufende schmale Dachterrasse. Die Dächer erhalten Sattel bzw. Walmdächer.

5.5 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Unter anderem sind in § 8 Abs. 1 bis 7 der gegenständlichen Satzung Dachform, Dachneigung, Dachmaterial Dachfarbe, Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Zaun, Werbeanlagen und Außengestaltung festgelegt. Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden. Einzelne Bereiche und Teilflächen können auch kräftigere Farben aufweisen. Ferner darf das Gelände mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen bzw. die Überhausung der Tiefgaragenzufahrt sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) oder Linie gemäß Ziffer 15.3 der PlanzV zulässig. Dies gilt auch für die Abgrenzung der unterirdischen Tiefgarage.

Pro Wohneinheit sind mindestens 0,5 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen.

5.7 Erschließung

Das Plangebiet wird von Nordost über den Ziegelangerweg erschlossen. Entlang des Plangebietes wird bis zum letzten westlichen Hauseingang eine 6 m breite Verkehrsfläche festgesetzt, wobei entlang der nördlichen Seite ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg abgegrenzt werden soll. Nach dem letzten Hauseingang (Haus F) wird die Verkehrsfläche auf 2,50 m als Geh- und Radweg reduziert und weitergeführt bis zum Anschluss an die bestehende Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches am östlichen Rande Venetianerwinkel bzw. Bahnübergang Ecke Mariahilfer Straße. Im Rahmen der Erschließungsplanung soll geprüft werden, inwieweit die Steigung in Höhe der Abzweigung des Serpentinweges zum Ziegelberg mit einer geringeren Steigung und im östlichen Bereich etwas breiter als 2,50 m ausgebildet werden kann. Der Stadtrat ist damit einverstanden, dass dabei einige Bäume geerntet werden müssen. Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, ergänzte Fassung 1995, wird für die Breite eines Radweges für Nebeneinanderfahren, Überholen und Begegnen mit 1,60 bis 2,00 m angegeben; Überholungen und Begegnungen nur mit verminderter Geschwindigkeit. Ungeübte Radfahrer müssen u. U. noch ausweichen. Bei 2,00 m bis 2,50 m Breite Nebeneinanderfahren, Überholen und Begegnungen gut möglich, auch wenn ein breiteres Fahrzeug beteiligt ist.

Die gesamte öffentliche Zufahrt soll ab der vorhandenen Bebauung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgeführt werden. Es wird ein verkehrsberuhigter Bereich so gestaltet, dass jeder Teilnehmer durch den Ausbau spürt, was mit dem Verkehrsschild gemeint ist – barrierefrei, behindertengerecht, Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer -. Zwischen Haus D und E wird eine Wendeschleife mit 21 m Durchmesser eingerichtet.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt zwischen Haus A und D. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch in der nordöstlichen Ecke dargestellte Tiefgarageneinfahrt wurde aus Rücksicht auf die östlich angrenzende Wohnbebauung nach Westen verlegt. Die sonstige innere Erschließung erfolgt über Fußwege innerhalb des Plangebietes. Diese Wege sind so gestaltet, dass die einzelnen Häuser von Rettungsfahrzeugen erreicht werden können. Dies gilt auch für die Feuerwehranfahrt für Löschfahrzeuge. Einzelheiten hierzu sind dem Baueingabeplan zu entnehmen.

5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

1. Allgemeines Wohngebiet	9.713 qm
2. Grünflächen	
2.1 Öffentliche Grünfläche – Fläche der Begegnung Jung und Alt	1.373 qm
2.2 Private Grünfläche, der Wohnanlage zugeordnet	645 qm
2.3 Private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung- Freizeitgärten mit Gartenlauben – Bestandsschutz –	2.285 qm
3. Öffentliche Verkehrsfläche	
3.1 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich	1.305 qm
3.2 <u>Geh- und Radweg</u>	<u>110 qm</u>
Gesamtfläche	15.431 qm

Das Plangebiet weist somit eine Größe von rd. 1,55 ha auf.

5.9 Hinweise zum ehemaligen Bahngelände, Schreiben der Services Immobilien GmbH München, Az: FRI-MÜ-I 1 Sr/TÖB-MÜ-11-3630 vom 22. 08.2011:

„...die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die Bahnlinie Marktoberdorf – Füssen von Bahn-km 30,22 bis Bahn-km 30,452.

Aufgrund der Nähe des Baugebietes zur Bahnlinie ist folgender Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde der den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Bei Maßnahmen ist zu beachten, dass die gegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, usw.) nach den Abest des BayWG und WHG keinesfalls beeinträchtigt werden dürfen.

Bahneigener Grundbesitz wird durch die Bebauungsplanänderung und Erweiterung nicht tangiert. Immobilienrelevante Belange der Deutschen Bahn AG werden daher nicht berührt. Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO zum Bahngrund hin sind grundsätzlich einzuhalten. Ausnahmeregelungen hierzu sind nur nach Zustimmung durch DB Services Immobilien GmbH in Form einer kostenpflichtigen Vereinbarung möglich.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Straßer, zu wenden. Bei Weiterführung des Verfahrens bitten wir um erneute Beteiligung.“ Soweit das Zitat der Stellungnahme der DB. Weitere Hinweise bezüglich der Altlast auf dem ehemaligen Bahngelände siehe Ziffer 7.3 dieser Begründung.

6. Grünordnung

Unter Hinweis § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl wird ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert.

Es handelt sich um eine bebaute Innenbereichsfläche mit hohem Versiegelungsgrad. Die Gebäude und versiegelten Flächen werden entfernt und das Grundstück baureif hergestellt. Nach der Errichtung der Gebäude mit Tiefgarage und Wegeverbindungen innerhalb der Wohnanlage wird das Grundstück mit Mutterboden aufgefüllt und als Hausgarten hergerichtet. Die Eingrünung erfolgt gemäß Darstellungen im Bebauungsplan mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

Es gelten im Übrigen die nachfolgend aufgeführten **Minimierungstatbestände**:

- Die textlichen Festsetzungen zur Grundfläche, zur Oberflächenbefestigung der Zufahrten, Stellplätze und Hofräume sowie zur Freiflächengestaltung zielen darauf hin, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.
- Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich um ehemaliges Bahngelände, das noch mit Gleisen und Verkehrsflächen überbaut ist. Diese „Altlasten“ werden wie oben bereits beschrieben ordnungsgemäß entfernt und entsorgt.
- Sämtliche Flächen, die nicht für die Wohngebäude, Wege, Feuerwehrumfahrt, Stellplätze u. dgl. benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die im Bebauungsplan dargestellten Bepflanzungen werden in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, der dem Baugesuch beigelegt ist, verbindlich festgelegt.
- Auf die Bepflanzungsbeschränkung entlang der Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen, siehe § 7 Ziffer 4 der Satzung, wird hingewiesen.

Hinweis: Es wurde das von der Unteren Naturschutzbehörde bekannt gegebene amtliche Biotop im Bereich der nordwestlichen Grünfläche in die Bebauungsplanzeichnung übertragen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt entlang der südlichen Grenze an betriebliche Anlagen der Deutschen Bahn an, die zur Bedienung des Bahnhofs Füssen täglich mit Zügen befahren werden. Dies führt zu Lärmimmissionen des Bahngeländes bzw. der Bahnlinie Marktoberdorf - Füssen auf die geplante Wohnbebauung.

Hierzu war eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Sie wurde durch die Firma Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Straße 11, 82152 Planegg / München, mit Bericht Nr. M83 725/1 vom 07.10.2009 durchgeführt. Dieses Gutachten wurde unter Berücksichtigung der 1. Änderung und Erweiterung ergänzt, siehe Bericht Nr. M83 725/2 vom 20.07.2011. Das Ergebnis wird nachfolgend in der Zusammenfassung bekannt gegeben:

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Markt Oberdorf – Füssen.

Eine schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM Bericht M83 725/2 vom 20.07.2011) zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl tags als auch nachts an allen Gebäuden, an allen Fassaden und in allen Etagen sicher eingehalten werden. In den Freibereichen treten südlich von Haus E und F geringe Überschreitungen von bis zu 2 dB auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die höher liegen als die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, werden sicher eingehalten.

Die ermittelten Maximalpegel bei Zugvorbeifahrten liegen jedoch mehr als ca. 20 dB über den Beurteilungspegeln. Es sollte deshalb in der Bauausführung eine Dimensionierung der Fassadenbauteile nach der VDI-Richtlinie 2719 unter besonderer Beachtung der Maximalpegel und der erforderlichen ausreichenden Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auf den Süd-, West- und Ostfassaden erfolgen.

Die Häuser B bis F liegen in einem Abstandsbereich zum nächstgelegenen Hauptgleis von minimal 18 m. Hier können Erschütterungseinwirkungen und sekundärer Luftschall (durch den Schienenfahrverkehr ausgelöste Erschütterungen, die sich über das Erdreich zu den Baukörpern ausbreiten und die Umfassungswände und -decken zu Schallabstrahlung anregen) nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Im Zuge der Bauausführung sollte durch Messungen vor Ort geprüft werden, ob die tatsächlichen örtlichen und betrieblichen Verhältnisse erhöhte Erschütterungen und/oder sekundäre Luftschallimmissionen erwarten lassen. Entsprechende Maßnahmen in der Bauausführung können dann getroffen werden.

Die ausführlichen Ergebnisse sind dem Gutachten, das der Stadt zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.

Die vorgenannten Hinweise sind bei der Errichtung der Gebäude bzw. im Zuge der Erstellung der Baueingabepläne, auch wenn es sich um Freistellungsverfahren handelt, zu berücksichtigen, siehe auch Festsetzungen in § 10 der Satzung.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. In Füssen ist ein Wertstoffhof vorhanden. Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Das Grundstück ist an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür ist eine geeignete Einrichtung zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich altlastenverdächtige Ablagerungsflächen. Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 940 befand sich das Betriebsgelände der Firma Heizöl-Kuhn. Die Firma Kuhn wurde in das Gewerbegebiet W 20 im Westen der Stadt verlagert. Für die künftige Nutzung einer Wohnbebauung wurde dieses Betriebsgelände durch ein zertifiziertes Abbruch- und Recyclingunternehmen baureif hergerichtet.

Die im westlichen Bereich des Plangebietes einbezogene ehemalige Bahnbetriebsfläche stellt ebenfalls eine Altlast dar. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Teilfläche im Bereich einer ehemaligen Lokhalle mit Grube und um den Bereich einer ehemaligen Trafostation für die Aufladung von Triebwagen. Wegen der Folgenutzung „Wohnen“ ist insbesondere der Wirkungspfad Boden-Mensch zu berücksichtigen. Zur Gefahrenabwehr ist hierzu in den beiden oben genannten Teilbereichen eine Altlastensanierung erforderlich. Die Altlastenbeseitigung ist durch ein unabhängiges Fachbüro zu planen und zu dokumentieren und das Gelände durch ein Abbruch- und Recyclingunternehmen baureif herzurichten.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über den Ziegelangerweg erschlossen. Es wird eine Wendeschleife für die Wendemöglichkeit auch von Versorgungsfahrzeugen eingeplant.

8.2 Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat in seiner Stellungnahme vom 16.08.2011 folgendes mitgeteilt:

„Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung nachfolgender fachlicher Feststellungen keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorgesehene Bauleitplanung.

Aufgrund der vorherigen Nutzung des Geländes (Bahngelände) wird eine Altlastenerkundung empfohlen.

Die Wasserversorgung ist nicht ausreichend gesichert, da eine Wasserschutzgebietsneuausweisung bislang nicht erfolgt ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich flächenhaft oder in Mulden zu versickern.“

Hierzu hat die Stadt folgende Abwägung getroffen:

„Die Empfehlung zur Altlastenerkundung dient der Kenntnisnahme und Beachtung. Dieses Anliegen ist mit der DB Services Immobilien GmbH Niederlassung München, in Verbindung mit der Deutsche Bahn AB Sanierungsmanagement FRS Süd, Richelstraße 3, 80634 München, Herrn Dr. Jakobus, Boden und Grundwassersanierung, abgestimmt, siehe auch Textergänzung in Ziffer 7.3 der Begründung zum Bebauungsplan. Die Altlastenbeseitigung wird durch ein unabhängiges Fachbüro geplant und dokumentiert. Das Gelände wird durch ein Abbruch- und Recyclingunternehmen baureif hergerichtet.

Der Hinweis auf die Neuausweisung eines Wasserschutzgebiets dient der Kenntnisnahme und Beachtung. Es wird allerdings noch eine Weile dauern, bis sich hier ein Ergebnis einstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei dem gegenständlichen Plangebiet um ein früher bereits durch die Bahn bebautes Grundstück handelt, das auch mit Trinkwasser versorgt war. Es wird keine neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen.“

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-Werke Reuthe. Das Plangebiet wird über die

Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen, siehe Merkblatt Anlage 1.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die für die öffentliche Verkehrsfläche benötigte Fläche wird vermessen und an die Stadt entlang der nördlichen Grenze abgetreten. Weitere Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 08.11.2011

Stadt Füssen, 24.11.2011

Gerhard Abt,
Stadtplaner

Iacob,
Erster Bürgermeister

Es folgt Anlage 1 – Brandschutzhinweise der Kreisbrandinspektion

Anlage Brandschutzhinweise

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tnnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1. Sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweisstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diese Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendfläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 Ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als

100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen des Trinkwassernetzes in Form eines Ringleitungsnetzes. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.

3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen






1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen abstandsflächen und deren Festbeschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuer sirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder der zuständigen Kreisbrandinspektion Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter , z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen