

OBJEKT

## 31. Änderung des Flächennutzungsplanes



ARCHITEKTURBÜRO

Dorothea Babel-Rampp | Architektin, Dipl.-Ing.

Stapferweg 17  
87459 Pfronten-Ösch  
Tel. 08363-92896-0  
Fax 08363-92896-5

AUFTRAGGEBER

Stadt Füssen  
Lechhalde 3  
87629 Füssen

---

PROJEKT

B e g r ü n d u n g  
mit Umweltprüfung

DATUM

26.03.2019

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung und planerische Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Bedarf, Inhalt und wichtige Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen, Alternativenprüfung und Standortwahl.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Landschaftsplanerische Konzeption .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Flächenumfang und sonstige Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgutbezogene Bewertung (Umweltprüfung) für die Neuinanspruchnahme von Bauflächen .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Abschätzung des durch den Änderungsbereich verursachten Kompensations-/ Ausgleichsflächenbedarfs .....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Plangrundlage.....</b>	<b>9</b>

## **1 Vorbemerkung und planerische Ausgangssituation**

Für das Stadtgebiet der Stadt Füssen liegt ein mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4 von der Regierung von Schwaben genehmigter und seit seiner öffentlichen Bekanntmachung vom 02.01.1989 rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor.

Mittlerweile handelt es sich um die insgesamt 31. Teilbereichs-Änderung, welche aufgrund ihres vergleichsweise geringen Flächenumfanges nachfolgend vergleichsweise kurz erläutert wird.

Der aktuelle Änderungsbereich schließt räumlich an die im Flächennutzungsplan im Norden des Weidachs dargestellten Wohnbaufläche an. Ein bisher als unbeplanter Außenbereich (Grünfläche) dargestellter Bereich wird nun als Wohnbaufläche und Sonderbaufläche dargestellt.

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Bereich nördlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Weidach, östlich der Hangkante Friedhof und westlich der Weidachstraße.

Damit werden die am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Füssen gelegenen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3054, 3051, 3056/3, 3056/4, 3056/5, 3056/6 (Teilflächen), 3054/1, 3054/2, 3054/3, 3054/4, 3054/5, 3054/6, 3054/7 (gesamte Flächen) und Teile der Weidachstraße, Fl. Nr. 3016 der Gemarkung Füssen überplant. Der Flächenumfang des Planbereiches beträgt rund 1,6 ha.

## **2 Anlass, Bedarf, Inhalt und wichtige Ziele der Planung**

Am nordöstlichen Stadtrand von Füssen sollen bisherige Wohnbauflächen weiter nach Norden erweitert und daran anschließend eine Sonderbaufläche festgesetzt werden. Im südlichen Bereich der Fläche ist eine Bestandswohnbebauung vorhanden. Es ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das Wohnbauflächen und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt festsetzt. Im Norden wird die Grünfläche mit überplant, da hier auch Geländeänderungen notwendig sind. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit dem bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Grundsätzliches Ziel ist es, im Rahmen einer landschaftsverträglichen und aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht "organischen Siedlungsentwicklung" zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend notwendige Schaffung von Wohnbauflächen und einer Baufläche für die Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt zu schaffen, um damit den Bedarf von Wohnbauflächen für Füssener Bürger und die Kindertagesstättenplätze für die Kinder zur Verfügung stellen zu können.

## **3 Übergeordnete Planungen, Alternativenprüfung und Standortwahl**

Die, vor allem aus Sicht eines sparsamen und fachlich richtigen planerischen Umganges mit Grund und Boden auf eine sinnvolle und auf Ebene des städtischen Flächennutzungsplanes, Alternativenprüfung ergab im Moment keine anderen möglichen Flächen, die im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Zudem erfüllt der gegenständliche Standort insbesondere die Eignungskriterien einer bereits vorhandenen und in ausreichendem Maße funktionierenden Verkehrsanbindung, einer gesicherten Flächenverfügbarkeit und einer Verträglichkeit mit bereits bestehenden Nachbarnutzungen.

Es entsteht eine an den jetzigen Bestand angeschlossene Wohnbaufläche, an die eine Gemeinbedarfsfläche im Norden angrenzt. Hier können die notwendigen Kindertagesstättenplätze für den östlichen Stadtbereich zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinbedarfsfläche endet dann im Norden in der Grünfläche.

#### 4 Landschaftsplanerische Konzeption

Grundlegendes Ziel der Planung ist die neue Wohnbaufläche und auch die Sonderbaufläche in die Landschaft zu integrieren. Dies ist möglich, da die bisherigen Siedlungsstrukturen fortgesetzt werden und den Abschluss in der Sonderbaufläche erhalten. Der vorhandene steile Hang zum westlich höher liegenden Friedhof wird komplett unberührt gelassen. Die dort eingetragenen Biotope werden mit ausreichendem Abstand zu den überplanten Flächen belassen und werden nicht beeinträchtigt.

Zur Sicherstellung von Hochwasserfreiheit des Gebietes wird das Gebiet auf eine Höhe von 784,50 m üNN aufgeschüttet. Dies fügt sich landschaftlich in den Bereich ein, da nach Norden auf der Grünfläche eine ausgedehnte Abböschung auf das Urgelände möglich ist und die Anschlüsse auf die anderen Seiten fließend hergestellt werden. Im Bebauungsplanverfahren sind zur Notwendigkeit der Aufschüttung hierzu umfangreiche Erläuterungen erfolgt.

#### 5 Flächenumfang und sonstige Auswirkungen der Planung

Der beschriebene kleinräumige Änderungsbereich beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Füssen mit den Fl.-Nrn. 3054, 3051, 3056/3, 3056/4, 3056/5, 3056/6 (Teilflächen), 3054/1, 3054/2, 3054/3, 3054/4, 3054/5, 3054/6, 3054/7 (gesamte Flächen) und Teile der Weidachstraße, Fl. Nr. 3016. Sie sind lagemäßig der Anlage zum Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss FNP) zu entnehmen.

Die beschriebenen Änderungsbereiche am Nordostrand von Füssen ergeben folgendes Zahlenbild:

Wohnbauflächen (davon bereits bebaut 2.308 m <sup>2</sup> )	ca. 11.126 m <sup>2</sup>
Sonderbauflächen	ca. 3.136 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 1.991 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Flächensumme des aktuellen 31. Änderungsbereiches (3 Teilflächen)	<b>ca. 16.253 m<sup>2</sup></b>

#### Verkehr

Der Ziel- und Quellverkehr über die Weidachstraße wird im Änderungsbereich infolge der Planung weitestgehend unverändert bleiben und nur um die Nutzer und Bewohner des neuen Bereiches verstärkt werden. Die Nutzer der Sonderfläche werden die Straße außer bei Sonderveranstaltungen (Elternabend

etc.) tagsüber benutzen. Der südliche bereits bebaute Bereich des Änderungsbereiches erzeugt im Moment bereits Verkehr auf der Weidachstraße.

#### Immissionsschutz

Die immissionsschützerisch relevante Belastung für Nachbargrundstücke ist aufgrund der Wohnbau- und Sonderbauflächen als gering einzustufen. Von der Sonderbaufläche ist der nördliche Nachbar entsprechend weit entfernt. Durch sich im Außenbereich aufhaltende Kinder ist hier keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten.

#### Ablagerungen / Auffüllungen

Die Fertigfußbodenhöhen der Gebäude in den Wohnbauflächen und im Sondergebiet werden aufgrund des notwendigen Hochwasserschutzes auf eine Höhe von 784,50 m üNN festgesetzt. Die Garagen sind mit einer Höhenlage zwischen 784,20 m üNN bis 784,50 m üNN festgesetzt. Die Erschließungsstraße befindet sich auf Höhen zwischen 783,50 m üNN (Anschluss an die Weidachstraße) und 784,50 m üNN (Hochpunkt). Die Gesamte Fläche wird folglich auf ca. 784,30 m üNN aufgeschüttet. Lediglich im Bereich der Gebäudeanschlüsse wird in Teilbereichen eine Aufschüttung auf 784,50 m üNN erfolgen, damit eine barrierefreie Erschließung der Gebäude ermöglicht wird. Nach Süden, Osten und Westen wird jeweils auslaufend an das Urgelände abgebösch. Das Urgelände hat leichte topographische Bewegungen, das Auffüllen bedeutet im Mittel eine Auffüllung von rd. 1,50 m. Auf der Nordseite wird dies in der angrenzenden Grünfläche verzogen.

#### Oberflächenwasser / Hochwasser

Der südliche Geltungsbereich liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Die genaue Abhandlung hierzu erfolgt umfänglich in dem parallel laufenden Bebauungsverfahren. Das Gebiet ist als hochwasserfrei einzustufen.

## 6 Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgut- bezogene Bewertung (Umweltprüfung) für die Neuinanspruchnahme von Bau- flächen

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren
Boden	mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im früheren Verlauf des Lechs nach des Forggensees</li> <li>- Vorkommender Bodentyp: gemäß Baugrundgutachten zum Bebauungsplan kiesiger und versickerungsfähiger Boden</li> </ul> <p><u>Bodenfunktionsbewertung nach Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung", LfU 2003:</u></p> <p>Es wurde das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.</p> <p>Standortpotenzial Arten- und Biotopschutzfunktion: mittlere Funktionserfüllung</p> <p>Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen: hohe Funktionserfüllung</p> <p>Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (Nitrat): geringe Funktionserfüllung – nicht relevant wegen Nutzung</p> <p>Rückhaltevermögen für Schwermetalle: geringe Funktionserfüllung – nicht relevant wegen Nutzung</p> <p>Natürliche Ertragsfähigkeit: mittlere Funktionserfüllung</p> <p>Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte: geringe Funktionserfüllung</p> <p>Schutzwürdigkeit insgesamt:                   mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünlandstandort mit mittleren Ertragsbedingungen</li> <li>- Planung: mittlerer Versiegelungsgrad, geringe Dimension des Plangebietes</li> </ul>
Wasser	mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eigentlicher Auenstandort</li> <li>- Fließgewässer sind nicht betroffen.</li> <li>- Lage im wassersensiblen Bereich; d.h. es ist eine Beeinträchtigung durch zumindest zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser möglich. Bei der vorgesehenen Nutzung nicht relevant.</li> <li>- während der Bauphase durch Bodenaufschlüsse erhöhtes Eintragsrisiko von Schadstoffen</li> <li>- Eine Beeinträchtigung durch wild abfließendes Hangwasser aus westlicher Richtung Friedhof kann nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>- Auswirkung durch die Planung: Kaum Beeinträchtigung der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate bei geringem geplanten Versiegelungsgrad in Abhängigkeit von der tatsächlichen Sickerfähigkeit des Untergrundes; Gefahr der Grundwasserverschmutzung; ggf. erhöhte Anforderungen in Bezug auf Gebäude- bzw. Objektschutzmaßnahmen (z.B. wasserundurchlässige Bauweise des Kellers, ...) ist aufgrund der geplanten Nutzung als mittel einzuschätzen.</li> </ul>

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren
Klima / Luft	gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaltluftentstehungs-Fläche am Rande/innerhalb des Siedlungsgebietes</li> <li>- keine Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringer Dimension des Planungsgebietes</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	gering - mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland)</li> <li>- keine besonders wertgebenden Biotopstrukturen, kartierten Biotope oder Fundstellen der Artenschutzkartierung innerhalb des Plangebietes, jedoch in der Umgebung</li> <li>- Verlust von Wiesenfläche. Die vorhandenen Gartengehölz-Strukturen im südlichen Bereich der vorhandenen Wohnbebauung bleiben erhalten.</li> <li>- temporäre Störung von Lebensräumen in der näheren Umgebung durch z.B. Baulärm und Staubbelastung</li> </ul>
Orts- und Landschaftsbild	gering - mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine besonders wertgebenden landschafts- bzw. ortsbildprägenden Elemente betroffen.</li> <li>- Einsehbarkeit von Süden, Osten, Norden und Westen (vom Friedhof hinunter auf die Fläche), keine Fernwirkung aufgrund der Lage</li> <li>- vorwiegend temporäre Beeinträchtigungen im Rahmen der baulichen Realisierung (Baugruben, Baumaterial, Krane, etc.)</li> </ul>
Mensch / Immissionschutz (Wohnen)	gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bestehende Vorbelastungen durch die Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und weiter entfernten Hotelbetrieb</li> <li>- Aufgrund der Gebietsgröße ist zwar eine gewisse Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den Erschließungsstraßen anzunehmen, es sind jedoch nur geringe nachhaltig spürbare Beeinträchtigungen wahrscheinlich.</li> </ul>
Mensch / Erholung	gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wiesenfläche ohne Funktion für die aktive Erholungsnutzung, Hausgartenfläche mit privater Erholungsfunktion und Garten- und Freifläche für die Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt</li> <li>- vorwiegend temporäre zusätzliche Beeinträchtigungen von Hausgartenbereichen entlang der Erschließungsstraßen im Rahmen der baulichen Realisierung (Emissionen durch Baustellenverkehr, Baulärm, etc.)</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kulturgüter (Feldkreuze Marterl, ...) sind nicht vorhanden und durch die Planung nicht betroffen.</li> <li>- Als Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes im Süden die bestehende Wohnbebauung mit Gartenflächen im südlichen Teilbereich vorhanden. Diese unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz und werden im Rahmen des Vorhabens allenfalls</li> </ul>

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren
		auf Initiative des Eigentümers berührt bzw. sind nur im Falle einer vom Eigentümer selbst beabsichtigten Umnutzung oder baulichen Veränderung betroffen.
<b>Ergebnis:</b>	<b>gering - mittel</b>	<p>Die für die Realisierung der Wohnbaufläche und Sonderbaufläche erforderliche Inanspruchnahme der insgesamt keiner besonders wertgebenden bzw. wertvollen Lebensräume aufweisenden Grünlandfläche ist in Abwägung aller o.g. Belange hinnehmbar.</p> <p>Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild wird auf die Notwendigkeit entsprechend geeigneter <b>Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen</b> hingewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und -versiegelung auf das absolute Minimum</li> <li>- Bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB, DIN 19731)</li> <li>- Sicherung und Förderung einer Versickerung der im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer an Ort und Stelle und dadurch Erhalt der Grundwasserneubildungsrate (Minimierung der versiegelten Flächen, wasserdurchlässige Beläge, Versickerung über die belebte Oberbodenschicht, etc.)</li> <li>- Qualitätsvolle Baugebietsdurchgrünung auf den Privatflächen</li> </ul>

Auf den Umweltbericht zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan O 65 Weidach Nord 2 wird verwiesen.

#### Tabellarische Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Schutzgut	Ergebnis
Boden	mittel
Wasser / Oberflächengewässer	mittel
Wasser / Grundwasser	gering
Klima / Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Immissionsschutz)	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering bis mittel
Kulturgüter / Sachgüter	nicht betroffen / gering



## 7 Abschätzung des durch den Änderungsbereich verursachten Kompensations-/ Ausgleichsflächenbedarfs

Hier wird auf den angefertigten Umweltbericht zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren O 65 Weidach Nord 2 verwiesen. Hier ist ein Ausgleichsbedarf von rd. 5.600 m<sup>2</sup> ermittelt worden.

## 8 Plangrundlage

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamtes Marktoberdorf verwendet, die dem Planungsbüro durch die Stadt Füssen als Auftraggeber überlassen worden waren. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

Aufgestellt:

Pfronten, den 26.03.2019



Stapferweg 17  
87459 Pfronten-Ösch  
Tel. 08363-92896-0  
Fax 08363-92896-5

.....  
Dorothea Babel-Rampp (Unterschrift)

## **Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat die Aufstellung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung vom 15.11.2018 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.11.2018 die öffentliche Auslegung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Plandarstellung mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.11.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2019 bis einschließlich 25.02.2019 öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 16.01.2019 hingewiesen.

Gleichzeitig wurde allen Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gegeben.

### **Feststellungs- bzw. Änderungsbeschluss**

Die Stadt Füssen hat mit Sitzung des Stadtrates vom 26.03.2019 die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.03.2019 festgestellt bzw. beschlossen.

Füssen, den 26.03.2019

(Dienstsiegel)

.....  
Paul Jacob, Erster Bürgermeister

### **Genehmigung durch das Landratsamt**

Das Landratsamt Ostallgäu hat mit Bescheid vom ..... AZ : ..... gemäß  
§ 6 BauGB die 31. Flächennutzungsplanänderung genehmigt.

Marktoberdorf, den .....

(Dienstsiegel)

.....  
Gudrun Hummel, Regierungsdirektorin

### **Rechtskraft**

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... gemäß  
§ 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Flächennutzungsplan ist damit wirksam bzw. rechtskräftig.

### **Hinweise**

Seit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wird die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes mit  
Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zu jedermanns Einsicht  
bereitgehalten und auf Verlangen über deren Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf  
hingewiesen, bei welcher Stelle und zu welchen Zeiten der Plan eingesehen werden kann.

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Die Flächennutzungsplanän-  
derung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Füssen, den .....

(Dienstsiegel)

.....  
Paul Iacob, Erster Bürgermeister

Planverfasser:



Stapferweg 17  
87459 Pfronten-Ösch  
Tel. 08363-92896-0  
Fax 08363-92896-5

.....

D. Babel-Rampp (Unterschrift)