

Stadt Füssen
(Landkreis Ostallgäu)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
O 65 - Weidach Nord 2

Das Gebiet des Bebauungsplanes grenzt im Süden an das bebaute Gebiet des Bebauungsplans O 33 - Weidach Nord, wobei eine Teilfläche mit einem Streifen von ca. 4 m und ein Streifen an der Straße (Sicherung eines Gehweges) neu mit überarbeitet wird, im Westen an die Hangkante mit kartierten Biotopflächen zum städtischen Friedhof, im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten an die Weidachstraße an.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke :

Fl. Nr. 3054 (komplette Fläche) und Teile der Weidachstraße, Fl. Nr. 3016 der Gemarkung Füssen.

Entwurfsverfasser - Bauleitplanung:

Architekturbüro
Dorothea Babel-Rampp
Architektin, Stadtplanerin
Stapferweg 17
87459 Pfronten

Entwurfsverfasser – Grünordnungsplanung:

Dipl. Ing. FH Landespflege
Cornelius Wintergerst
Baumgarten 124
87637 Eisenberg

1. Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Füssen weist eine gute Infrastruktur auf. Die Nachfrage nach Grundstücken für Wohnbauflächen ist größer als das Angebot am Markt. Um diesen bestehenden Bedarf vor Ort decken zu können und ein Abwandern von Einwohnern zu minimieren wird das Baugebiet Weidach O 65 Nord 2 als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Sondergebiet Kindertagesstätte mit Familienzentrum ausgewiesen. Eine weitere Kindertagesstätte mit integriertem Familienzentrum ist in Füssen dringend notwendig und der Bedarf ist nachgewiesen. Aufgrund der Verteilung der Einwohner im Stadtgebiet ist dieser Standort sinnvoll und städtebaulich zu begrüßen. Das Gebiet ist in drei Teilbereiche WA-1, WA-2 und Sondergebiet Kindertagesstätte mit Familienzentrum unterteilt, mit unterschiedlichen Baukonzepten. Die südlich angrenzende Bestandsbebauung wird nach Norden mit Wohnbebauung in der gleichen Maßstäblichkeit fortgeführt.

Ziele der Planung:

Es soll ein interessantes, neues Wohngebiet geschaffen werden, das geprägt ist durch einen kleinen Platz und einer kleinen Erschließungsstraße. Die Kindertagesstätte/ Familienzentrum werden separat von der Weidachstraße aus erschlossen, um sicherzustellen, dass kein Hol- und Bringverkehr über das Gebiet stattfindet. Das Gebiet soll sich an die vorhandene Bebauung und an die Allgäuer Bautradition (klare Baukörper und flache Dachneigung) anlehnen. Der Straßenverlauf mit der Verschwenkung zum Platz im Wohngebiet ist bewusst eng und mit einer Kurve geplant, damit die Fahrgeschwindigkeiten automatisch reduziert werden. Automatisch ergibt sich im Straßenraum ein Miteinander von Fußgängern, Fahrradfahrern, Autoverkehr, spielenden Kindern und deren Bewohnern. Auf eine Trennung im Straßenraum in die Bereiche Fußgänger-/Fahrrad- und PKW-Verkehr wird verzichtet. Um

den einzelnen Grundstückserwerbern Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, wurde bewusst auf Festsetzung von Gebäudestandpunkten und Giebelrichtungen verzichtet.

Gemäß Anfragen bei der Stadt ist bekannt, dass Einzel- und Doppelhäuser gewünscht werden, aber auch der Bedarf an preisgünstigem und familiengerechtem Wohnen gegeben ist. Diesen Wünschen wurde in der Planung Rechnung getragen. Es können im WA-1 Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte errichtet werden. Im WA-2 sind die gleichen Einzel- oder Doppelhäuser, aber auch Reihen- oder ein Mehrfamilienhaus möglich. Die Wohneinheiten belaufen sich bei den Einzelhäusern auch hier auf 2 Wohneinheiten und bei den Reihen- und Doppelhäusern auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte oder Reihenhausesegment. Doppelhäuser sollen auch das Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach, auch unter sozialen Gesichtspunkten, ermöglichen. Die Wohnungsanzahlbeschränkungen wurden getroffen, um auch den ruhenden Verkehr unter Ansatz der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen geordnet auf den zum Teil kleinen Grundstücken unterbringen zu können. Im WA-2 ist auch ein Mehrfamilienhaus möglich. Hier wurden keine Begrenzungen der Wohnungsanzahl getroffen, jedoch ist die Anzahl der Wohnungen abhängig von der Möglichkeit der Platzierung des ruhenden Verkehrs. Eine Tiefgarage ist aus Überflutungsgründen nur dann möglich, wenn durch spezielle Einrichtungen (hochfahrende Schottungen) zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist, dass keinerlei Wasser in die Tiefgarage eindringen kann. Dies ist für den zwingend notwendigen Personenschutz notwendig, da sich erfahrungsgemäß tieferliegende Ebenen bei Hochwasser ohne entsprechenden Schutz in wenigen Minuten ohne Vorankündigung restlos mit Wasser füllen. Die auszuweisenden Wohnbaugrundstücke sollen vorwiegend der Bedarfsdeckung von ortsansässigen Bürgern dienen. Um eine nachhaltige Lösung zu schaffen wird angeregt, dass das generationengerechte und barrierefreie Wohnen konzeptionell bei der Planung der Gebäude mit einbezogen wird.

Die Kindertagesstätte mit dem Familienzentrum wird auf der Grundlage des räumlichen Bedarfs im Norden des Gebiets geplant.

Energetisch kann mit der passiven Solarnutzung gearbeitet werden, was bei der jährlichen Sonnenstundenbilanz im Allgäu und unter dem Aspekt des nachhaltigen Bauens auch ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Planung war. So wurden keine Firstrichtungen festgeschrieben, um hier an jeder Stelle die optimale Ausrichtung zu ermöglichen.

Aktive Solarelemente können in vertikale Fassadenelemente integriert werden, um im Winter mit entsprechenden Schneehöhen, auch zu dieser Jahreszeit den vor allem dann benötigten Solareintrag aus entsprechenden Anlagen gewinnen zu können. Um die Verschattungsanteile der Baukörper untereinander nochmals zu reduzieren, wurde eine an historischen allgäuer Baukörpern vor 1830 ablesbare, flache Dachneigung gewählt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 sind 18° bis 24° ohne Dachaufbauten mit einer Wandhöhe von festgeschriebenen 6,00 m, oder 25° bis 28° mit möglichen Dachaufbauten bei einer Wandhöhe bis maximal 4,60 m festgesetzt. Im WA-2 sind 18° bis 24° Dachneigung und eine Wandhöhe von 7,00 m zulässig. Um hier bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern die optimale Ausnutzung des Dachraumes zu ermöglichen, wurde die Wandhöhe hier erhöht.

Es ist aufgrund der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts notwendig und auch unter ökologischen Gesichtspunkten geplant, ein Regenwassermanagement durchzuführen. Nach den vorliegenden Baugrundverhältnissen ist eine Versickerung möglich.

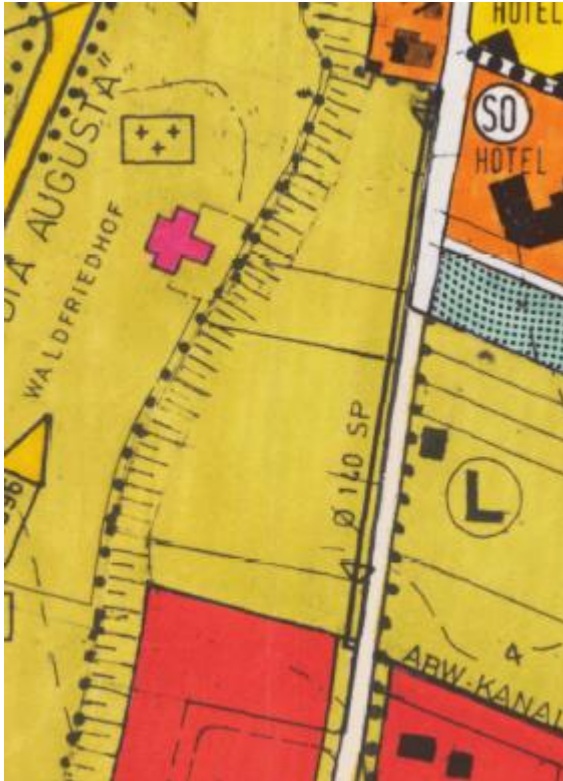
Um sicherzustellen, dass das Grundwasser im Falle eines Hochwassers nicht verunreinigt wird, werden Ölheizungen im Gebiet nicht zugelassen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Das dargestellte und erfasste Gebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen als Grünfläche dargestellt und ist somit bis auf die überarbeiteten Flächen des Bebauungsplanes O 33 - Weidach Nord im Süden eine Außenbereichsfläche. 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 vom 02.01.1989 rechtsgültig. Der größte Teil des Plangebietes befindet sich im Außenbereich und wird gemäß § 13b BauGB überplant. Die notwendigen Parameter wurden überprüft und sind eingehalten.

Das Gebiet dehnt sich direkt von der Weidachstraße nach Westen aus.



Ausschnitt aus Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan erhält nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine redaktionelle Berichtigung, für die kein förmliches Änderungsverfahren durchgeführt werden muss. Dies begründet sich durch die Anwendung des § 13b in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches.

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Bedarf an Wohnbauflächen und dem Bedarf für Flächen für die Kindertagesstätte mit Familienzentrum unterschiedlicher Anforderungen mit differenzierter Prägung entwickelt.

2.3 Raumordnung, Landesentwicklungsprogramm, Regionalplanung der Region Allgäu (16)

Die Stadt Füssen beabsichtigt die derzeit als landwirtschaftliche Pachtwiesen genutzte Fläche und die Steilhalde mit Biotopflächen Flur Nr. 3054 der Gemarkung Füssen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, zu erwerben. Zudem wird ein kleiner Streifen der Weidachstraße mit überplant zur Sicherung des Gehweges.

Die Erschließung ist gesichert durch Anschluss an die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen der Weidachstraße.

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 an bebaute Flächen angrenzt wird davon ausgegangen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes O 65 - Weidach Nord 2 die Ziele der Raumordnung beachtet und hier keine Verletzung von zu beachtenden Zielen der Raumordnung vorhanden sind.

Die Bauflächen werden wie folgt genutzt:

Die neuen Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes sind wie folgt festgesetzt:

WA-1

Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte

WA-2

Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten, Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, eine Reihenanlage mit max. 1 Wohneinheit pro Reihnhaus und zusätzlich die Möglichkeit eines Mehrfamilienhauses ohne Wohnungsbegrenzung und der Möglichkeit einer Tiefgarage bei entsprechenden technischen Schottungen (siehe weiter vorne)

SO

Sondergebiet (Kindertagesstätte mit Familienzentrum) und die Möglichkeit einer Tiefgarage bei entsprechenden Schottungen (siehe weiter vorne)

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege siehe Punkt 8.

3. Lage und Bestand

3.1 Lage

Das Baugelände liegt ca. 1,5 km von der Stadtmitte Füssen mit Rathaus, Schulen, Krankenhaus, Kirchen, Läden für den besonderen und täglichen Bedarf und öffentlichen Einrichtungen entfernt. Der Forggensee und das Festspielhaus sind ca. 500 m entfernt. Das Gebiet ist rund 1,49 ha groß.

3.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Gelände ist ein leicht bewegtes Gelände mit geringfügigen Geländevertiefungen. Der Großteil des Geländes liegt auf einem Höhengiveau 783 m üNN. Die höheren Stellen (ohne den steilen Hang zum Friedhof) liegen im Südwesten mit 785,00 m üNN, die tiefsten Stellen liegen im Nord bei rd. 782,50 m üNN.

Der Baugrund besteht nach Erkenntnissen des Baugrundgutachtens aus einem mächtigen, kiesigen Untergrund.

Es wurde vom Büro GeoConsult GmbH, Immenstädter Straße 29 aus 87544 Blaichach ein hydrologisches Gutachten (25.10.2017) zur Ermittlung der Grundwasserströme und -stände erstellt, das Anlage des Bebauungsplanes ist. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse muss davon ausgegangen werden, dass der höchste Grundwasserstand im Normalzustand 782,00 m üNN sein wird, dies entspricht der Einstauhöhe des Forggensees. Im Katastrophenfall wäre eine höhere Einstauung bis 784,00 m üNN gemäß Wasserwirtschaftamt möglich. Das Gebiet liegt nach durchgeführter Vermessung zwischen 782,50 und 785,00 m üNN und wird in Teilbereichen aufgefüllt. Die geplante Straßenoberkante muss noch geplant werden. Die Gebäude sind gemäß Satzung im Mittel maximal 20 cm über der am Grundstück anliegenden gemittelten Straßenhöhe zu fixieren. Beim WA-2 und im Sondergebiet liegt die Höhe der Gebäude bei 784,50 üNN. Es wird dringend geraten die Keller aus o.a. Gründen komplett mit allen Bauteilen als wasserdichte Wannen gegen drückendes Wasser auszubilden. Es ist auch zu beachten, dass Keller während aller Bauzustände gegen Auftrieb gesichert werden, da jederzeit mit Hochwasser gerechnet werden muss. Eventuelle Tiefgaragen werden im Katastrophenfall geflutet.

Ölheizungen mit Öltanks sind zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers nicht zulässig.

Der Boden ist nach jetzigen Erkenntnissen versickerungsfähig. Es wird empfohlen, dass grundstücksspezifische Baugrundgutachten von den jeweiligen Bauwerbern erstellt werden, um die Einzelsituation der jeweiligen Grundstückssituation in Bezug auf Baugrund und Sickerfähigkeit zu überprüfen.

3.3 Bestand Gebäude

Es sind keine Bestandsgebäude vorhanden.

3.4 Bestand Bäume und Gehölze

In der steilen Halde zum Friedhof ist eine Biotopkartierung und ein Bewuchs vorhanden. Genauere Ausführungen werden noch geklärt.

4. Planung

4.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über die Weidachstraße von der Innenstadt aus erschlossen oder über die Augsburger Straße (B16) von Norden, die Weidachstraße mündet wiederum in die B16 ein.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) setzt sich der Regelquerschnitt der Straße aus einem zwischen 0,50 m bis 1,50 m breiten öffentlichen Grünstreifen beiderseits der Straße und der Straßenbreite von 4,50 m inkl. beidseitigem Einzeiler zusammen. An der Platzaufweitung sind größere Querschnitte gegeben.

Innerhalb des Gebietes wird der Straßenraum auch von Fußgängern und Fahrradfahrern genutzt. Innerhalb des Gebiets wird zur Wahrung der Maßstäblichkeit auf separate Gehwege verzichtet. Dies ist möglich, da der Straßenverlauf so geplant wurde, dass durch die Verschwenkung und die Platzsituation und die enge Straßenbreite eine Verkehrsberuhigung und somit eine „Wohnstraßen-Qualität“ entsteht, die ein Nebeneinander von Fahrzeugen und Fußgängern ermöglicht.

Die Kabelverlegung aller Versorger ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen, wobei gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Füssen die Garagenzufahrten nicht als Stellplätze zählen. Die Zufahrten zwischen Fahrbahn und Privatgrundstück sind aus Gründen eines ansprechenden einheitlichen Straßenbildes vom Grundstückseigentümer mit dem von ihm in der Garagenzufahrt eingesetztem Pflaster mit zu belegen. Die Stellplätze sind in Schotterrasen oder Pflaster mit mindestens 2,5 cm breiten Fugen errichtet werden, um der Versiegelung entgegen zu wirken.

4.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung wurden aus dem angrenzenden Gebiet entwickelt und als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Zur Wahrung eines aufgelockerten Charakters, der städtebaulich große, zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, wurde die offene Bauweise für das Gebiet festgesetzt. Lediglich im Sondergebiet (SO) ist ein größerer zusammenhängender Baukörper möglich. Dies ist durch die Nutzung bedingt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgeschrieben. Festgesetzte maximale Wandhöhen (OK Rohfußboden Erdgeschoss bis OK Pfette Dachstuhl) regeln die maximale Höhenentwicklung der Gebäude.

Baugrenzen regeln die Lage der Gebäude und sollen eine offene und flexible Einteilung und Bebauung der Grundstücke ermöglichen.

4.3 Baugestaltung

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Wandhöhen fest. Die Höhenlage der Gebäude wird im Zuge mit der Erschließungsplanung noch fixiert.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke befinden sich im Moment in Privateigentum. Grundstücksverhandlungen zum Erwerb laufen zur Zeit.

6. Immissionsschutz und Umweltgestaltung

Es handelt sich um eine ruhige Lage, die lediglich durch die Anliegerstraße Weidachstraße und später nach dem Ausbau des Gebietes durch den gebietsinternen Verkehr tangiert wird. Somit sind hier keine Beeinträchtigungen vorhanden.

Altlasten:

Das Gebiet war nie bebaut und wird als Grünfläche genutzt. Entsprechend einer gutachterlichen Untersuchung vom 11.12.2017 wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind.

7. Landwirtschaft und Immissionsschutz

Die überplanten Bauflächen sind im Flächennutzungsplan fast vollumfänglich, bis auf einen kleinen Streifen im südlichen Bereich und entlang der Weidachstraße als Grünflächen im Außenbereich dargestellt. Nur die kleinen südlichen Flächen und entlang der Weidachstraße sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen sichern. Die durch ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Bewirtschaftung angrenzender Flächen verursachen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen (im Norden des Gebietes). Diese sind unvermeidlich und müssen deshalb geduldet werden.

8. Grünordnerisches Konzept mit ökologischer Bewertung und Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

8.1. Einführung

Es kommt der § 13a und § 13b BauGB zur Anwendung. Es ist kein Umweltbericht und es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

Der Biotopeingriff im Hang wird später bewertet.

9. Erholung und Fremdenverkehr

Füssen ist ein touristischer Ort mit ganzjährigem Fremdenverkehr. Weiter im Norden ist ein touristischer Betrieb vorhanden. Durch das neue Gebiet ist eine Beeinträchtigung des Fremdenverkehrs und der Erholung nicht gegeben.

10. Erschließung

10.1 Straßen und Wege

Anbindung - Siehe auch 4.1

Im Gebiet ist eine Kanaltrasse direkt entlang der Weidachstraße vorhanden, die bestehen bleiben muss. Der Kanal liegt im öffentlichen Straßenraum (Gehweg). Sämtliche Sparten zur Erschließung der

Wohnbebauung werden im Straßenbegleitgrün geführt, damit keine weiteren Straßenöffnungen nach Durchführung der Erschließung notwendig werden.

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale, städtische Versorgungsnetz gesichert. Der Anschluss ist sofort möglich.

10.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem innerhalb des Gebietes in das städtische Mischwassersystem zur Kläranlage. Die Erschließung des Gebietes soll 2018 durchgeführt werden.

10.4 Oberflächenwasser

Die Oberflächenwasser sollen zur Versickerung kommen. Dies ist nach jetzigen Erkenntnissen bei dem Baugrund möglich. Die öffentlichen Oberflächenwasser sollen soweit wie möglich ebenso versickert werden. Hierzu sind noch Untersuchungen vorzunehmen, deren Ergebnisse später eingearbeitet werden.

10.5 Maßnahmen im Neubaugebiet

Die Hausanschlüsse erfolgen konventionell. Eine Nutzung der Regenwasser-Hausanschlusschächte als Zisternen ist möglich und wird ggf. privatrechtlich geregelt.

Aufgrund der Grundwassersituation wird dringend angeraten die Häuser mit wasserdichten Kellerwannen auszustatten und die grundstücksspezifischen Gegebenheiten auf dem jeweiligen Grundstück zu untersuchen.

10.6 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich im regelmäßigen Abfuhrhythmus erfasst. Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf den dem Landkreis zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen entsorgt. Der erfasste Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht. Eine Wertstoffinsel im Gebiet ist nicht vorgesehen.

10.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Reutte. Die Anschlüsse werden über Erdkabel hergestellt.

10.8 Gasnetz

Die Gasversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz von Schwaben Netz GmbH wird geklärt.

10.9 Telekommunikationsanlagen

Der Anschluss an die Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH ist möglich. Zur Vermeidung einer oberirdischen Leitungsführung wird den Bauherren empfohlen, ein erdverlegtes Leerrohr für die Telekommunikationsanlagen vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

Es wird darauf hingewirkt, dass eine erdverlegte Verkabelung ausgeführt wird.

10.10 Erschließungsträger

Die Stadt Füssen führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung, der Telekommunikationsanlagen und des Gas- und Kabelnetzes selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt. Die Erschließungsplanung wird vom (wird noch geklärt) erstellt. Die Erschließungskosten werden nach § 133 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der gemeindlichen Satzung der Erschließungsbeiträge durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag nach § 127 ff. BauGB abgelöst. Im Zuge der Objektplanung werden die Kosten exakt ermittelt.

11. Karten

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung am 6.7.2017 von der Stadt Füssen per Email übermittelt im Maßstab 1:1000. Die Aufnahme der Geländehöhen und die Eintragung der Höhenschichtlinien erfolgten durch MOD-Plan aus Marktoberdorf.

Stadt Füssen
Füssen, den

.....
Iacob, Erster Bürgermeister