

**30.10.2009**

**Stadt Füssen - Erkenbollingen**  
(Landkreis Ostallgäu)

**BEGRÜNDUNG**

zur Einbeziehungssatzung  
Erkenbollingen

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung Erkenbollingen umfasst eine Fläche, die am Nordöstlichen Bereich von Erkenbollingen in einem Dreieck zwischen zwei Ortsrandgebäuden liegt. Die Einbeziehungssatzung soll die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage ermöglichen.

Das Gebiet grenzt im Osten und Süden an landwirtschaftliche Flächen, im Nord- und Südwesten grenzt die vorhandene Bebauung an.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken: Teilflächen aus Fl. Nrn. 522/1 (Erschließungsstraße), 523 (Feldweg) und 524 (Baugrundstück) der Gemarkung Eschach.

Es wird eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB erstellt.

**Entwurfsverfasser - Bauleitplanung:**

Architekturbüro  
Dorothea Babel-Rampp  
Architektin Stadtplanerin Dipl. Ing.  
Stapferweg 17  
87459 Pfronten

**1. Städtebauliche Konzeption und Veranlassung**

Die Stadt Füssen weist insgesamt ca. 14.065 Einwohner mit allen zugehörigen Stadtteilen und Dörfern auf und besitzt eine gute Infrastruktur. Erkenbollingen ist ein typisches, jedoch kleines und intaktes Allgäuer Dorf (Weiler) mit landwirtschaftlicher Prägung. Durchzuführende Maßnahmen sind mit äußerster Sensibilität vorzunehmen.

**Ziele der Planung:**

Es soll eine Teilfläche am Ortsrand von Erkenbollingen mit in die Bebauung einbezogen werden, die dann einen logischen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung ergeben soll. Im Dorfmittelpunkt sind große und mächtige landwirtschaftliche Anwesen vorhanden, im Bereich des Plangebietes ist eine kleinteiligere Bebauung vorzufinden, in welche sich die Einbeziehung integrieren muss. Das nun miteinbezogene Grundstück (Teilfläche aus Flurnummer 524) wird so überplant, dass eine stimmige Abrundung des Dorfes entsteht. Dies kann gewährleistet werden, in dem über die Maßstäblichkeit und die Gestaltung des Gebäudes und der Garage entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Der neue Baukörper wurde so platziert, dass in Richtung bestehendem Dorf eine neue räumliche Platzsituation mit neuen Qualitäten entstehen kann. Dies ermöglicht die Nutzung des sehr verkehrsberuhigten Bereiches (reine Anliegerstraße) abseits der Durchfahrtsstraße nach Hopfen, als Lebensraum „Straße“ für Feste, Gespräche, Spiel und bietet Raum für Aktivitäten des Dorfes (Dorffest in Seitenstraße etc.). Außerdem wird diese Erschließungsstraße als landwirtschaftlicher Weg – auch für den Viehtrieb – benutzt.

Durch Freihalten von dichter Bepflanzung des neu angrenzenden Grundstücksbereiches an die Erschließungsstraße werden die räumliche Wirkung und das Zusammenwachsen des Dorfes auch mit dem Neubau gewährleistet.

Durch die Einbeziehung des Grundstücks bleibt die dörfliche Struktur gewahrt, kann sogar bei entsprechender Umsetzung Potentiale aufweisen.

Aufgrund der dörflichen Struktur und Umgebung wird für das Gebiet das Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Ein nachhaltiges Bauen soll gefördert werden, um sowohl passive, als auch aktive Solarnutzung zu gewährleisten. Energetisch kann aufgrund der Hausstellung auch 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 und der Anordnung des Baukörpers war.

Das neue Gebäude und der räumlich fixierte Garagenbaukörper und ihre Anordnung zum öffentlichen Raum ergibt eine interessante, neue räumliche Dorfplatzsituation. Die Festsetzung von Schaugiebeln nach Westen unterstützt die Einbeziehung des neuen Gebäudes.

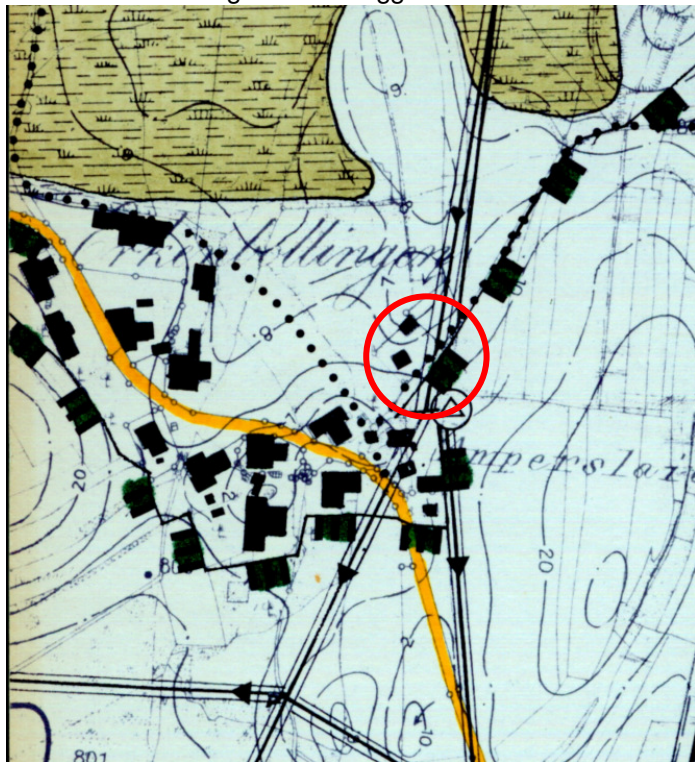
Um ein Regenwassermanagement zu gewährleisten ist das Dachwasser des Gebäudes so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern.

Vor Ausführung der Baumaßnahme wird dringend angeraten die Situation vor Ort in Bezug auf Baugrund und Grundwasser zu überprüfen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen weist in seinem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das jetzt überplante Gebiet und den Ort keine Festlegungen aus. Das Grundstück befindet sich am Rand des Landschaftsschutzgebietes Forggensee.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Füssen

## **2.2 Bebauungsplan**

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## **2.3 Raumordnung, Landesentwicklungsprogramm, Regionalplanung**

Es kommt in Erholungs- und Tourismusgebieten der Erhaltung des typischen Landschaftsbildes und der gewachsenen Strukturen große Bedeutung zu. Die Region soll von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten werden. Die vorhandenen dörflichen, landwirtschaftlichen Strukturen sollen gestärkt und gefördert werden.

Um der Nachfrage nach Zweitwohnungen vorzubeugen, werden folgende Maßnahmen für das Gebiet der Einbeziehungssatzung getroffen:

Der Baukörper erhält die Abmessung eines typischen Einfamilienhauses. Es ist möglich hier zwei Wohnungen zu errichten, wobei maximal eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden kann. Die Hauptwohnung muss von Dauerbewohnern benutzt werden.

## **3. Lage und Bestand**

### **3.1 Lage**

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung liegt ca. 4 km von der Stadtmitte Füssen mit Rathaus, Kirche, Läden für den mittleren und langfristigen Bedarf, Schulen und öffentlichen Einrichtungen entfernt. Das neue Grundstück ist ca. 790 m<sup>2</sup> groß - das Gebiet des gesamten Umgriffs mit Erschließungsfläche umfasst ca. 1.085 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse**

Es handelt es sich um ein Gelände, das von Süden nach Norden, aber auch von Osten nach Westen abfällt. Im Bereich der Überplanung ist eine Höhendifferenz von ca. 1,00 m vorhanden. Die Erschließungsstraße stellt den tiefsten Punkt dar.

Die Grundwassersohle ist nicht bekannt. Aufgrund der Topographie ist jedoch unter Umständen mit Grundwasser etc. zu rechnen. Es wird empfohlen entsprechende Untersuchungen vor dem Baubeginn, bzw. mit dem Baubeginn vorzunehmen.

## **4. Planung**

### **4.1 Verkehr**

Das Gebiet wird von der Ortsdurchfahrt Erkenbollingen aus erschlossen, die Erschließung ist bereits als Weg vorhanden, der nur bis zum neu geplanten Gebäude allgemein nutzbar ist. Weiterführend ist der Weg ein landwirtschaftlicher Weg nach Osten Richtung St. Urban.

Der Regelquerschnitt der Straße setzt sich aus einem beidseitig mindestens 0,60 m breiten öffentlichen Grünstreifen beiderseits der Straße und der Straßenbreite von ca. 4,50 m zusammen.

Wie im gesamten Dorf ist zur Wahrung des dörflichen Charakters kein separater Gehweg vorgesehen.

Die privaten, notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen, um ein Beparken der Straßenfläche zu reduzieren.

## 4.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung wurden aus dem Bestand in Erkenbollingen entwickelt, unter dem Gesichtspunkt eine größtmögliche, harmonische Integration des neuen Gebietes zu gewährleisten. Zur Wahrung eines dörflichen Charakters mit den zugehörigen Zielsetzungen (siehe unter 1), der städtebaulich große, zusammenhängende Baukörper an dieser Stelle nicht verträglich, wurde die offene Bauweise festgesetzt.

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

Baugrenzen und Firstrichtung wurden aus den städtebaulichen Belangen und Zielen entwickelt und sichern die Lage des Gebäudes zum öffentlichen Raum und fixieren zudem eindeutig den Garagenstandort.

## 4.3 Baugestaltung

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild, orientiert an dörflichen Strukturen, werden in der Einbeziehungssatzung Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Firstrichtung fest. Es wurde ein Schaugiebel nach Westen festgeschrieben, um zum Dorf hin eine geordnete Gestaltung auch im Hinblick auf die Schaffung eines dörflichen Raumes/ Platzes zu gewährleisten. Von der Höhenlage wurde eine Maximalhöhenlage fixiert, die genaue Festsetzung hat im Zuge der Genehmigungsplanung über entsprechende Höhenangaben im Eingabeplanung und eine Schnurgerüstabnahme zu erfolgen. Hierdurch wird die städtebauliche geplante Maßstäblichkeit, auch bezogen auf die Topographie, gewährleistet und die Gebäude (Wohnhaus und Garage) sind somit optimal in das Gelände eingepasst. Nach Norden zu Erschließungsstraße sind geringfügige Geländemodellierungen möglich, um die Garage in der Höhenlage stimmig zum Haus anordnen zu können.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen

Da das Baugrundstücke im Besitz des Bauwerbers des Gebäudes ist, bzw. ihm kurzfristig zur Verfügung steht, ist eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich des Grundstückszuschnitts und der Erschließung gesichert. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

## 6. Immissionsschutz

Es ist mit keinen Immissionen zu rechnen.

## 7. Landwirtschaft und Immissionsschutz

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach §906 BGB hingenommen werden.

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

Da es sich im Zuge der Einbeziehungssatzung um einen neuen Dorf-/Ortsrand handelt, werden entsprechende Eingrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen:

- Auf der östlichen Seite ein ca. 5 m breiter nach Süden hin homogen auslaufender privater Grünstreifen, der mit Strauchreihen und heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist.

- Um eine räumliche, grüne Struktur zu schaffen, werden 4 Großbäume auf dem Grundstück vorgeschlagen, die zum einen den Erschließungsbereich zum Grundstück hin gliedern, die Abgrenzung zur frei auslaufenden Landschaft mit prägen und auch den neuen Raum zum Dorf hin zonieren.
- Die entsprechend raumbildenden Pflanzungen sind in der Planzeichnung eingetragen, in der Satzung sind die Arten der Gehölze beschrieben, die Standorte sind verbindlich und nur geringfügig verschiebbar. Die Pflege und Ersatz der Grünanlagen wird ebenso über die Satzung geregelt. Somit wird auch nachhaltig sichergestellt, dass der Grünbestand wirksam ist.

## **9. Erholung und Fremdenverkehr**

Es wird mit der Einbeziehungssatzung die dörfliche Struktur des Bestandes fortgesetzt, damit Attraktivität und Lebensraum auch für Erholungssuchende und den Fremdenverkehr – hier wird Heimat auf Zeit gesucht – entsteht. Durch Möglichkeit der Schaffung einer Ferienwohnung mit wechselnder Belegung wird dem Tourismus Rechnung getragen.

## **10. Erschließung**

### **10.1 Straßen und Wege**

Das Gebiet wird von Westen her von über die Erschließungsstraße Erkenbollingen erschlossen. Der Erschließungsweg führt weiter in einen landwirtschaftlichen Weg nach Osten über, der für den allgemeinen Verkehr gesperrt ist.

### **10.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale, gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Der Anschluss liegt im Moment bis zum Haus Nr. 107 - Flurstück Nr. 479. Der Anschluss bis zum Flurstück Nr. 524 muss entsprechend hergestellt werden.

### **10.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Der städtische Kanal liegt im Moment bis zum Haus Nr. 107 – Flurstück Nr. 479. Der Anschluss bis zum Flurstück Nr. 524 muss entsprechend hergestellt werden.

### **10.4 Oberflächenwasser**

Das komplette Oberflächenwasser ist am Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

### **10.5 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird in vierzehntägigem, alternierendem Abfuhrhythmus, Biomüll in den Sommermonaten wöchentlich, 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 überplanten Bereich ist nicht vorgesehen, da im Gemeindegebiet/ Stadtgebiet eine entsprechende Insel vorhanden ist.

## **10.6 Stromversorgung**

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

Über das Grundstück verläuft eine oberirdische Stromleitung vom Allgäuer Überlandwerk. Außerdem ist im Grundstück ein Erdkabel verlegt.

Beide Leitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung der Einbeziehungssatzung übernommen.

## **10.7 Telefonnetz**

Der Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost - Telekom ist gegeben. Zur Vermeidung einer oberirdischen Leitungsführung wird dem Bauherrn empfohlen, ein erdverlegtes Leerrohr für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

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

## **11. Karten**

Als Kartengrundlage diente die digitale Flurkarte.

**12. Verfahrensverlauf:**

1. Der Stadtrat der Stadt Füssen beschloss am 26.05.2009 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Bereich Erkenbollingen
2. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigte am 02.06.2009 den Entwurf der Einbeziehungssatzung und beschloss am 07.07.2009 die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
3. Ortsübliche Bekanntmachung am 23.07.2009 des Aufstellungsbeschlusses und der öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung.
4. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 31.07.2009 bis zum 31.08.2009 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
5. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss prüfte am 17.11.2009 die Stellungnahmen aus der Beteiligung, billigte die Änderung des Planentwurfs und beschloss die erneute, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
6. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.12. bis zum 17.12.2009 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
7. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss prüfte am 05.01.2010 die Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung und beschloss die Einbeziehungssatzung Erkenbollingen als Satzung.
8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht

Mit der Bekanntmachung ist die Einbeziehungssatzung Erkenbollingen in Kraft getreten. Sie wird im Rathaus der Stadt Füssen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Füssen, 18.01.2010

.....  
Iacob, Erster Bürgermeister