

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

BEGRÜNDUNG

zur Ortsabrundungssatzung der Stadt Füssen nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Eschach-West“.

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle
des Landkreises Ostallgäu
Gerhard Abt
Schwabenstraße 11

Tel.: 0 83 42 / 911 - 381
Fax.: 0 82 42 / 911 - 554

87616 Marktoberdorf

Geltungsbereich

Die Stadt Füssen möchte am westlichen Rande der Gemarkung Eschach die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Vorhaben schaffen und damit eine eindeutige Begrenzung des Innenbereichs festsetzen. Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 263/1 soll ein Mehrfamilienhaus, mit der Fl.-Nr. 263/2 ein Familienheim mit max. 2 Wohneinheiten errichtet werden. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 60/4 ist ein Mehrfamilienhaus geplant.

Die gesamte Fläche der Satzung ist seit 1989 im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist sichergestellt, daß die durch die Satzung einbezogene Fläche mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Das Plangebiet liegt außerhalb des im Regionalplan Allgäu (16) festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13.

Die Ortsabrundungssatzung besteht aus der Textfestsetzung und einem Lageplan im Maßstab 1 : 1.000. Hier sind neben den Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils auch einige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Im übrigen richtet sich die Beurteilung nach § 34 BauGB.

Die vorhandene Bebauung (Fl.-Nrn. 262 und 261/1) innerhalb des Gestaltungsbereichs der Satzung sowie die angrenzende Bebauung ist von einer zweigeschossigen Bebauung geprägt, die innerhalb der Satzung auch so festgesetzt wird.

Lediglich die sichtexponierte südwestliche Ecke des Plangebietes wird auf eine sog. ID-Bebauung begrenzt.

Gestaltung

Bei den geplanten Gebäuden ist besonderer Wert auf die ortsbildlich typische Gestaltung der Hausformen wie auch der Fassaden Rücksicht zu nehmen. Die prägende Hauptfirstrichtung ist im Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 eingetragen. Das Gelände fällt leicht nach Westen ab. Damit ist dieser westliche Rand der Ortslage weithin sichtbar.

Die Gebäude des alten Ortskerns sind geprägt davon, daß die Hauswände zur westlichen und nordwestlichen Wetterseite mit senkrechter Holzverschalung verkleidet sind. Die Hauptwohngiebel waren traditionell nach Osten, teilweise nach Südost als geputzte „Schaugiebel“ ausgerichtet. Dieser Charakter, der auch von ruhiger Dachlandschaft geprägt ist, soll auch von den geplanten neuen Häusern aufgegriffen werden. In der Satzung/Lageplan ist daher dort ein HV = senkrechte Holzverschalung festgesetzt.

Rücksichtnahmegebot

Wegen des Rücksichtnahmegebotes gegenüber der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 262 wurde die geplante Baumasse in zwei Baukörper aufgeteilt. Somit entsteht zwischen diesen beiden geplanten Gebäuden ein Zwischenraum von ca. 15 m. Zusätzlich wird das südwestliche Gebäude in seiner Höhenentwicklung – wie oben bereits erwähnt – auf zwei Vollgeschosse begrenzt, wobei hier das zweite Vollgeschöß nur als Dachgeschöß ausgebildet werden darf.

Die erforderlichen Stellplätze sind an der Erschließungsstraße Fl.-Nr. 61/3 angeordnet. Hier ist eine Fläche für einige Stellplätze und die Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen. Zwischen den beiden geplanten Gebäuden ist im Untergeschoß eine mit den Planzeichen 15.3. der Planzeichenverordnung (PlanzV) begrenzte Fläche für die Tiefgarage festgesetzt. Für das geplante Gebäude auf Fl.-Nr. 263/2 entlang dessen östlicher Grenze ist eine Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Am westlichen Rande der beiden v. g. Grundstücke muß zu Lasten der Fl.-Nr. 263 ein 2,00 m breiter Streifen abgetreten werden, der für die Eingrünung an die Bauplätze Fl.-Nrn. 263/1 und 263/2 vertraglich zu binden ist.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 262 ist im östlichen Teil eine weitere Bebauung vorgesehen. Sie wurde nach Osten abgerückt, damit für die bestehende Pension Haus Nr. 6 nach Süden der Bereich völlig frei bleibt, zumal sich am südlichen Giebel eine Terrasse befindet.

Das Grundstück Fl.-Nr. 60/2 wurde in die Satzung einbezogen, damit hier für eine mögliche Bebauung die städtebaulichen Ausprägungen auf den alten Ortskern von Eschach sichergestellt werden. Hier wird die traditionelle Bauform durch die Festsetzung eines Schaugiebels nach Osten mit einem nach Westen und Nordwesten ausgerichteten Holzschild festgeschrieben.

Die Garage könnte im Untergeschoß auf der Nordwestseite innerhalb des Hauses integriert sein.

Bei der Bebauung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 60/3 und 60/4 wurde die Größe und Stellung der Baumasse (auf Lücke) mit Rücksicht auf die Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 60/1 einerseits, aber auch der Grundstücke Fl.-Nrn. 60 und 61/2 andererseits, ausgelegt.

Die Zufahrt der beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 60/3 und 60/4 ist über die Fl.-Nr. 60/5 mit 6,00 m Breite gegeben.

Für die Müllentsorgung ist hier eine Zufahrt z. Zt. nicht vorgesehen. Sie würde dort eine Wendepalte von 21 m Durchmesser erforderlich machen. Die Mülltonnen sind daher an den Abfuhrtagen im Einmündungsbereich zur Straße Fl.-Nr. 61/3 abzustellen. Die dort befindliche Telefonzelle der Deutschen Telekom AG ist u. U. zu versetzen.

Für PKW's und kleinere Lieferfahrzeuge wird eine Wendemöglichkeit auf Fl.-Nr. 60/5 geschaffen.

Der private Stellplatz/Garagenvorplatzbereich soll hier nicht eingezäunt werden.

Für die Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen ist jeweils eine Fläche mit dem Planzeichen 15.3. der PlanzV umgrenzt.

Zur westlichen und südlichen Grenze ist eine private Grünfläche für eine Ortseingrünung festgesetzt. Hier sollen standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten; Abgänge sind durch heimische Arten zu ersetzen.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen.

Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Geländestufen sind mit weichen Übergängen zu modellieren, Betonstützmauern sind unzulässig.

Immissionen

a) Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehbetrieb und dem landwirtschaftlichen Ver

kehr geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gem. § 5 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

b) Verkehrslärm

Das Planungsgebiet wird im westlichen Bereich den Verkehrslärmimmissionen der St 2008 ausgesetzt. Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 1995 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 3.847 Kfz bei einem LKW-Anteil von 2,7 % auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ am nächstgelegenen geplanten Wohnhaus im Obergeschoß in ca. 65 m Entfernung vom der Straßenmitte folgende Beurteilungsspiegel der Straßenverkehrsgeräusche:

tagsüber 56 dB(A)
nachts 49 dB(A).

Bei der Bauleitplanung sind die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Gemäß dieser Norm gelten für Allgemeine Wohngebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte:

tagsüber 55 dB(A)
nachts 45 dB(A).

Ein Vergleich zeigt, daß diese Orientierungswerte tags leicht und nachts **erheblich** überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist, können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete

tagsüber 59 dB(A)
nachts 49 dB(A).

Ein Vergleich zeigt, daß diese Werte nicht überschritten werden, so daß Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend notwendig sind. In der Satzung ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die städtische Wasserversorgung sichergestellt.

Das Abwasser wird über das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem zur vollbiologischen Kläranlage des Abwasserverbandes der Stadt Füssen geleitet. Der Anschluß ist sofort möglich.

Fehlanschlüsse werden durch die Stadt Füssen unterbunden.

Soweit die hydrologischen Verhältnisse gegeben sind, müssen die Oberflächenwasser zur Versickerung gelangen oder durch Verrieselung auf dem jeweiligen Grundstück dem Grundwasser zugeführt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Reutte (EWR), Betriebsstelle Füssen.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf den Entsorgungseinrichtungen des Landkreises entsorgt. Der durch die Biotonne erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht. Für die Erfassung von Wertstoffen und Verpackungen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Stadt Füssen zur Verfügung. Die Gemeinden unterstützen den Landkreis nach den Grundsätzen der Amtshilfe bei der Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der jeweils geltenden Satzung.

Regenwassernutzungsanlagen (RWNA)

Unter dem Stichwort „Schutz natürlicher Ressourcen“ sieht auch die Stadt Füssen ihre Verantwortung für die zukünftige Entwicklung unserer Umwelt, auch unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, wonach u. a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturhaushaltes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Insoweit soll die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen nicht ausgeschlossen werden. Bei dem Einbau einer Regenwassernutzungsanlage für eine WC-Spülung sind folgende Punkte zu beachten:

- Nach § 17 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind - soweit sie nicht erdverlegt sind - farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muß über einen freien Auslauf bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, daß es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt.
- Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - ist zu beachten.
- Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.

Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Achtung - in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen“ - anzubringen.

Sonnenenergie

Als weiteren ökologischen Beitrag will die Stadt Füssen die Ausnutzung der Sonnenenergie nicht ausschließen. Die Kollektoren sind in ein Gesamtkonzept der häuslichen Energieversorgung einzubinden. Sie übernehmen in der Regel nur die Warmwasserversorgung, d. h. die flächenhafte Ausdehnung bleibt auf der Dachfläche begrenzt. Insofern ist im Einzelfall ein leichtes Abheben der Kollektoren in Richtung Verbesserung des Wirkungsgrades erlaubt.

Erdwärmeanlagen

Soweit zur beabsichtigten Nutzung von oberflächennahem Grundwasser zum Zwecke der Wärmegewinnung 50 kJ/s überschritten werden, ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten im Einzelfall zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der unteren Grundwasserstockwerke zu befürchten ist.

Abwägung: Das Protokoll der Abwägung, die der Stadtrat Füssen in öffentlicher Sitzung am 27.01.1999 vorgenommen hat, ist als **Anlage** beigefügt und wird als Bestandteil dieser Begründung bestimmt.

Verfahren

- Die Stadt Füssen hat auf der Rechtsgrundlage des § 13 Abs. 2 BauGB den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, indem die Satzung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde. Die Auslegung für die Zeit vom 30.11.1998 bis 31.12.1998 wurde am 20.11.1998 in der Allgäuer Zeitung, Ausgabe Füssen, bekanntgemacht.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.1998 und Termin 27.11.1998 beteiligt.
- Am 27.01.1999 hat der Stadtrat Füssen in öffentlicher Sitzung die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die Anregungen der Bürger abgewogen. Die hierbei beschlossenen Änderungen und Ergänzungen machten eine erneute Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Stadt Füssen macht von der Regelung des § 3 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB

Gebrauch, wonach bestimmt ist, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

- Der Entwurf der geänderten Ortsabrundungssatzung liegt in der Zeit vom 08.02.1999 bis 22.02.1999 im Rathaus der Stadt Füssen erneut öffentlich aus.
- Abwägung und Satzungsbeschluß 23.02.1999

Füssen, 23.02.1999
STADT FÜSSEN

Marktoberdorf, 23.02.1999
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
- Kreisplanungsstelle -
I. A.

Dr. Wengert
1. Bürgermeister

Abt
Leiter der Kreisplanungsstelle

Anlagen:

- 1 Protokollbuchauszug der öffentlichen Sitzung des Stadtrates Füssen am 27.01.1999
- 2 Protokollbuchauszug der öffentlichen Sitzung des Stadtrates Füssen am 23.02.1999 (Beschluß Nr. 33)