

BEGRÜNDUNG
zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB
„Roßmoos - Südwest“
vom 03.08.2004

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 1255, 87610 Marktoberdorf

Anlage: Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der Ergänzungssatzung befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Roßmoos der Stadt Füssen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 537, 539 und 539/1 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 538, 552 und 637/12 der Gemarkung Weißensee.

Das Erweiterungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: von der bestehenden Bebauung Roßmoos

Im Osten: von der bestehenden Bebauung Roßmoos

Im Süden: von der freien Feldflur

Im Westen: von der freien Feldflur

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,6 ha.

2. Veranlassung

Zur Bereitstellung eines Wohnbaugrundstückes für einen kurzfristigen Bedarf im Ortsteil Roßmoos hat sich die Stadt Füssen, nach Beratung durch das Bauamt des Landratsamtes Ostallgäu, entschlossen mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Baugesetzbuch die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Stadt Füssen Mittelzentrum mit den folgenden regionalplanerischen Funktionen: Mittelpunktfunktion, Kur und Tourismus sowie Kultur. Weiterhin ist die Stadt Ausgangs- bzw. Endpunkt der überregionalen Entwicklungsachse nach Kempten und der regionalen Entwicklungsachsen nach Marktoberdorf und nach Halblech. Das Stadtgebiet ist dem Alpengebiet zugeordnet und gleichzeitig Ausschlussgebiet für raumbedeutsame Windenergieanlagen. Große Teile des Gemarkungsgebietes gehören zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 13 „Auerberg und Forggenseegebiet“, der Nr. 15 „Lechvorberge“ und der Nr. 18 „Falkensteinzug und Alpseekessel bei Schwangau“. Der Ortsteil Roßmoos liegt jeweils am Rand der beiden Vorbehaltsgebiete. Weiter ist im Forggensee das Vorbehaltsgebiet Nr. 213 für Kiesabbau und Teile des Gemarkungsgebietes sind mit den Zonen A, B und C für die Ordnung der Verkehrserschließung im Alpengebiet überlagert. Sonstige weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete bestehen im Gemarkungsbereich derzeit nicht.

Die Stadt Füssen hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der mit Bescheid Nr. 420-4621-201.1 der Regierung von Schwaben vom 14.12.1988 genehmigt und durch Bekanntmachung am 02.01.1989 rechtswirksam wurde. Der Flächennutzungsplan wurde durch die Ortsplanungsstelle der Regierung von Schwaben und der Landschaftsplan durch den Landschaftsarchitekten W. Blendermann, Eurasburg ausgearbeitet. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in seiner überwiegenden Fläche als bestehende Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt. Insoweit sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben. Für die Außenbereichsflächen sind die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 gegeben; insoweit wird eine verbundene Satzung erlassen.

4. Lage und Bestand

Der Ortsteil Roßmoos und das Planungsgebiet liegen am nördlichen Abhang des Weißenseeberges im Gebiet des Falkensteinzuges. Südlich des Planbereiches ist deshalb ein teilweiser tobelartiger Anstieg gegeben, der vor allem im Starkregenfall schnell zu wild abfließendem Wasser führt und deshalb vor allem im südöstlichen Planbereich eine starke Überschwemmungsgefährdung zur Folge hat. Das derzeit noch unbebaute Plangebiet wird als landwirtschaftliches Grünland (Weide) genutzt. Im nördlichen Planbereich und auch angrenzend ist eine Bebauung mit landwirtschaftlichen und teilweise noch bewirtschafteten Hofstellen gegeben. Am östlichen Grundstücksrand besteht eine Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung der letzten Jahre. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Intensivgrünlandflächen an. Erst weit außerhalb des Plangebietes ist im südwestlichen Bereich eine wegbegleitende Baum- und Gehölzstruktur zu finden, die auch als Biotop kartiert ist. Die gesamte Ortslage von Roßmoos befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Weißensee“. Sonstige Schutzgebiete nach BayNatSchG sind nicht betroffen.

5. Planung

Die Ergänzungssatzung dient der städtebaulichen Abrundung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten. Es soll hierbei zusätzlich noch ein freistehendes Wohngebäude errichtet werden können. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Gebäude sind entsprechend der bestehenden umgebenden Bebauung festgesetzt. Die Erschließung des Grundstückes ist über die bestehende Ortstraße und Feldwegtrasse sichergestellt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind derzeit seitens der Gemeinde nicht geplant und erforderlich. Wegen der sehr hohen Gefahr von wild abfließendem Wasser (siehe Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Kempten vom 07.04.2004) ist jegliche Bebauung für die Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 552 ausgeschlossen. Die Fläche verbleibt so als unbebaubare private Grünlandfläche. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die bestehenden Ortstraßen und Feldwege gegeben und sichergestellt. Wegen der sehr geringen Verkehrsfrequenzen und dem rein innerörtlichen Ziel- und Quellverkehr sind keinerlei Straßenausbaumaßnahmen vorgesehen. Die sonstige Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ist durch Verlängerungen der jeweiligen Leitungen gewährleistet.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist für die kleine Erweiterungsfläche und der niedrigen Versiegelung und der schon bestehenden Bebauung nur von geringer Bedeutung. Der Planbereich entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Biotopflächen sind nicht gegeben. Auf dem Plangebiet sind in der Zustandsbewertung der Schutzgüter keine besonderen Belange zu berücksichtigen. Als Minimierungsmaßnahme ist die geringe Versiegelung im Verhältnis zum Gesamtgrundstück zu sehen. Der dennoch vorhandene Eingriff wird intern durch die künftige Sicherung und Freihaltung des überschwemmungsgefährdeten Bereiches kompensiert.

8. Immissionen

Von den benachbarten Grünlandflächen und den landwirtschaftlichen Hofstellen können auch bei einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft Emissionen auftreten. Diese Immissionen sind ortsüblich und müssen deswegen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

9. Karten

Die digitale Flurkarte wurde im Mai 2004 vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerisches Regierungsschreiben 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Füssen, 14.09.2004
STADT FÜSSEN

gez.

Gangl, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 03.08.2004
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu

Gez.

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle