

BEGRÜNDUNG
zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
für den Stadtteil Weißensee – Vorderegg West
vom 09.10.2007

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf

Anlage: Auszug Flächennutzungsplan

1. Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung der Stadt Füssen im Stadtteil Weißensee – Vorderegg West umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 497/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 497/4 und 509 der Gemarkung Weißensee. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M 1:1000.

2. Veranlassung und Bedarf

Im Stadtteil Weißensee – Vorderegg der Stadt Füssen ergibt sich ein Bedarf für eine Wohnbebauung in Anlehnung an eine schon vorhandene Einfamilienhausbebauung im Bereich des Vorderegger Weges. Die Stadt möchte diese Bauabsichten unterstützen und hat sich entschlossen mit dieser Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, nachdem sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die möglichen Wohnbauvorhaben stellen weiterhin keine Vorhaben dar, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben.

3. Flächennutzungsplan

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 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan weist den gesamten Bereich der Ergänzungssatzung als Mischgebietsfläche aus. Die westlich angrenzenden Flächen sind gemäß integriertem Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete nach dem Bayer. Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden und kartiert. Ebenso ist kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet gegeben. Das Landschaftsschutzgebiet „Weißensee – Pfronten“ grenzt südlich an der Bundesstraße B 310 an und liegt damit weit außerhalb des Geltungsbereiches.

5. Lage und Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine leicht geneigte Kuppensituation bei der die Hauptbebauung in einer leichten Hangneigung situiert ist. In der benachbarten östlich bestehenden Bebauung ist eine ausschließliche Wohnbebauung zu finden. Bestehende und betriebene landwirtschaftliche Hofstellen sind vor allem westlich, mit einem Abstand von ca. 90 m (Nebenerwerb) und 120 m (Vollerwerb) gegeben. Lediglich nach Westen ist noch in einem begrenzten Maß die freie Feldflur gegeben, ansonsten besteht eine sehr starke Einfamilienhausbebauung mit vor allem im Norden und Westen vereinzelt landwirtschaftlichen Hofstellen. Die bestehende Bebauung ist nur über innerörtliche Straßen erschlossen und über die Straße Alte Steige nach Osten und Westen an die Bundesstraße 310 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden. Aufgrund der Lagegunst (Weißensee und Alpenkulisse) ist das gesamte Gebiet sehr stark vom Fremdenverkehr geprägt. Der Geltungsbereich wird derzeit als intensive landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt. Im Bereich der angrenzenden östlichen und südlichen sowie schon länger bebauten Grundstücke ist dagegen eine Eingrünung auch in Form von Großbäumen gegeben, so dass die bestehenden Gebäude nicht zu intensiv in die Landschaft wirken.

6. Planung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll eine zusätzliche neue Wohnbebauung in engem Rahmen ermöglicht werden. Dies entspricht auch der Ausweisung gemäß Flächennutzungsplan. Wegen der starken Fremdenverkehrsbedeutung soll für das Gebiet der Außenbereichssatzung auch § 22 BauGB hinsichtlich der Genehmigungspflicht zur Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum zur Anwendung kommen. Dies soll auch dem eigentlichen Ziel der Satzung dienen, der einheimischen Bevölkerung und für einen begrenzten Zuzug in diesem Bereich erleichterte Bebauungsvoraussetzungen zu geben und gleichzeitig eine Verschlechterung der städtebaulichen Situation und Zersiedelung oder einem Mehrfamilienhausbau vorzubeugen.

Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und sollen sich in das bestehende bauliche Umfeld einfügen. Dem dienen auch die Festsetzungen bezüglich Baugrenzen, des Daches, der Dachneigung, von Dachaufbauten und möglichen Kniestöcken sowie der Geschossigkeit und festgesetzter Wandhöhe.

7. Erschließung

Die beiden zu bebauenden Grundstücke (Fl.-Nrn. 497/2 und 509) im Plangebiet soll jeweils von Norden und Süden auf den Grundstücken über private Stichwege erschlossen werden. Die geplante Bebauung ist über das innerörtliche Straßennetz (Vorderegger Weg, Kreuzhaldenweg) und mit der Straße Alte Steige sowohl nach Osten als auch nach Westen an das überörtliche Verkehrsnetz mit der B 310 sehr gut angebunden. Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet problemlos an die Ver- und Entsorgung anzuschließen. Das Abwasser wird in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Füssen gereinigt, die Trinkwasserversorgung ist ebenfalls gesichert. Die bestehende Versorgungsinfrastruktur kann die mögliche Bebauung ohne zusätzliche Maßnahmen aufnehmen. Die bestehenden Freileitungen für die E-Versorgung unterliegen dem Bestandschutz. Im Zuge von Neubaumaßnahmen sind jedoch Erdverkabelungen anzustreben.

8. Immissionen

Aufgrund der weiten Entfernung zur Bundesstraße B 310 ist nicht mit Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen. Mögliche landwirtschaftliche Immissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Umgebungsflächen und der betriebenen Hofstellen sind ortsüblich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

9. Sonstiges

Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen in dem Gebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt. An den anfahrbaren Straßen ist dem entsprechend ein Mülltonnensammelplatz anzulegen.

Eine Hochwassergefährdung oder eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser ist nach derzeitigen Erfahrungen nicht gegeben.

Einzeldenkmale sind im bebauten Bereich nicht gegeben.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

11. Karten

Die digitale Flurkarte wurde im März 2007 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 Rechtssammlung 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, 21.02.2008
STADT FÜSSEN

Gez.

Gangl, Erster Bürgermeister