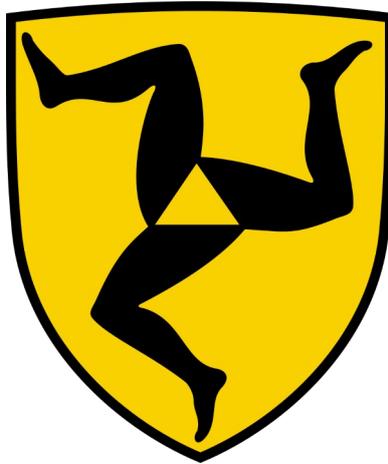


Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu



Außenbereichssatzung
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
Pilgerschrofenweg Ost – zweite Änderung und Erweiterung

in der Fassung vom 04.10.2022

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung M = 1 : 1000
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Stadt Füssen

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Pilgerschrofenweg Ost – zweite Änderung und Erweiterung

Präambel

Die Stadt Füssen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-B), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgende **Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Pilgerschrofenweg Ost – zweite Änderung und Erweiterung**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage Füssen, entlang der Straße Pilgerschrofenweg. Es beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1654 (TF, Verkehrsfläche Pilgerschrofenweg), 1655/3 und 1658, alle Gemarkung Füssen. Er weist eine Fläche von ca. 0,09 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung für die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Pilgerschrofenweg Ost – zweite Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 04.10.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.10.2022.

§ 3 Vorhaben und deren Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Hiervon ausgenommen sind Ferienwohnungen; diese sind unzulässig. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 4 Zeichnerische Festsetzungen

Es gilt für den Geltungsbereich der gegenständlichen zweiten Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Pilgerschrofenweg Ost die neue Planzeichnung.

§ 5 Textliche Festsetzungen

Es ändern sich im Vergleich zur ursprünglichen Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Pilgerschrofenweg Ost **für den Geltungsbereich der gegenständlichen zweiten Änderung** nachfolgende Punkte:

- Punkt C 1.1 wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Ein zweites Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen.

Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II (D als Vollgeschoss)	14° - 16°	max. 2,50 m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

- Punkt C 1.3 wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:
Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Alternativ ist eine Dacheindeckung aus Metall zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 40% einer Dachfläche ausmachen. Bei Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Auf diesen ist eine extensive Begrünung zulässig.
- Punkt C 1.4 wird durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:
Die bestehenden Anwesen sind bei extremen Hochwasserabflüssen des Lechs und Aufstau des Forggensees überschwemmungsgefährdet. Eine Unterkellerung ist nur als sogenannte Weiße Wanne zulässig. Die Oberkante fertiger EG-Fußboden von Wohngebäuden wird deshalb im Neubaufall im Rahmen des Bestandsschutzes auf mind. 785,00 m üNN festgesetzt.
- Es wird Punkt B 2.4 ergänzt. Dieser lautet wie folgt:
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der bestehenden Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Pilgerschrofenweg Ost bleiben bestehen.

§ 6 Hinweise

Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen.

Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung gilt die jeweils geltende Fassung der Satzung über die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung mit Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Füssen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem zur Verbandskläranlage der Stadt Füssen. Für die Entwässerung gilt die jeweils geltende Fassung der Satzung für öffentliche Entwässerungseinrichtungen mit Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Füssen.

Oberflächenwasserschutz

Das Plangebiet liegt laut Bayernatlas außerhalb der Überschwemmungsfläche HQextrem. Diesbezüglich sind keine Gefahren im Plangebiet zu erwarten.

Grundwasserschutz

Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen.

Die Unterlagen müssen auch eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG.

Grundwasserneubildung:

Eine wichtige Komponente des Grundwasserhaushalts stellt die Grundwasserneubildung aus Niederschlagswasser dar, weshalb ein „naturnaher“ Umgang mit Regenwasser anzustreben ist. Aus wasserhaushaltlichen Gründen und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung wird deshalb empfohlen, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Gartenbewässerung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern.

Emissionen:

Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

Die Emissionen von Kuhglocken, ebenso von Kirchturmglocken oder -uhren, sind ebenfalls zu dulden.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirt-

schaftlichen Grundstücken nach Art. 48 ff AGBGB sind einzuhalten. Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abstumpfende Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

Denkmalschutz:

In der Nähe befindet sich keine verzeichneten Denkmäler. Dennoch wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Ausgleichsmaßnahmen / Freiflächengestaltung:

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und, falls erforderlich, der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen (Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße). Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

§ 7 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Pilgerschrofenweg Ost – zweite Änderung und Erweiterung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Demnach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Bereich der gegenständlichen Planung existiert bereits eine Außenbereichssatzung. Diese umfasst auch das gegenständliche Plangebiet, mit Ausnahme der südlich gelegenen Fl. Nr. 1658. Diese soll in die gegenständliche Planung eingeschlossen werden, bleibt aber weitgehend unbebaut und wird nur geringfügig für Nebenanlagen überplant.

Im Bereich der ursprünglichen Außenbereichssatzung Pilgerschrofenweg Ost sowie ihrer ersten Änderung ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, welche auch das bestehende Wohnhaus im gegenständlichen Plangebiet umfasst. Im Umfeld besteht ein baulicher Zusammenhang, der derzeit etwa ein halbes Dutzend Wohngebäude umfasst.

In der ursprünglichen Außenbereichssatzung Pilgerschrofenweg Ost und deren erster Änderung wurden die Baugrenzen im Plangebiet unmittelbar um den Bestand gezogen. Dies lässt für das Grundstück im Plangebiet der gegenständlichen zweiten Änderung allerdings nur eine bebaubare Grundfläche von ca. 50 m² zu. Auch war dort nur ein Vollgeschoss zulässig. Für eine familiengerechte Nutzung soll der Bestand nun durch einen etwas größeren Neubau mit Erdgeschoss und Dachgeschoss ersetzt werden. Auch sollen einige Gestaltungsfestsetzungen angepasst werden, um das Einfamilienhaus an dieser Stelle zu ermöglichen. Daher hat sich die Stadt Füssen dazu entschlossen, die gegenständliche zweite Änderung der Außenbereichssatzung Pilgerschrofenweg Ost aufzustellen.

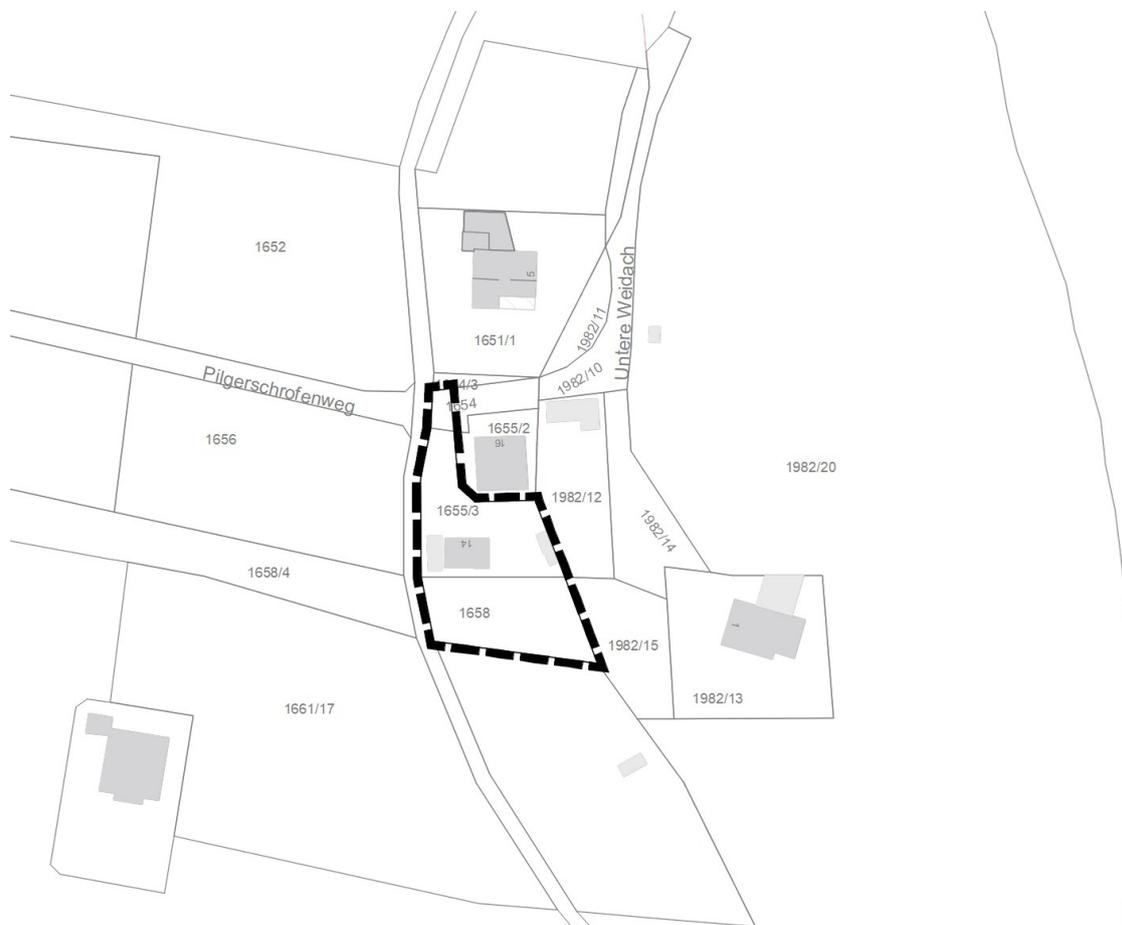


Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Planung, unmaßstäblich

2. Übergeordnete Planung (FNP, Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm)

Die Stadt Füssen verfügt über einen Flächennutzungsplan. In diesem sind für den gegenständlichen Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Darstellung reicht bis zur Gebietsgrenze.

Die Stadt Füssen gehört gemäß Regionalplan zum Alpengebiet. Gemäß Regionalplan liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet Forggensee und benachbarte Seen. Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehendes Baufenster in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen erweitert, um einen familiengerechten Neubau an dieser Stelle zu ermöglichen. Da es sich hierbei um maßvolle Erweiterungen handelt, die nicht wesentlich über die übrigen Bestandsgebäude im Bereich der ursprünglichen Außenbereichssatzung Pilgerschrofenweg Ost hinausgehen, ist nicht davon auszugehen, dass überregionale Schutzflächen beeinträchtigt werden.

3. Planung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Demnach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Bereich der gegenständlichen Planung existiert bereits eine Außenbereichssatzung. Innerhalb deren Geltungsbereiches ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Dort besteht ein baulicher Zusammenhang, der derzeit etwa ein halbes Dutzend Wohngebäude umfasst. Durch die gegenständliche zweite Änderung soll der Neubau eines Bestandsgebäudes ermöglicht werden. Bisher war dort lediglich ein eingeschossiger Bau mit ca. 50 m² Grundfläche und ein angrenzendes Garagengebäude zulässig. Durch die gegenständliche Änderung wird ein zweigeschossiges Gebäude mit größerer Grundfläche und größeren Flächen für Garagen und Nebenanlagen zugelassen, um einen familiengerechten Neubau zu ermöglichen.

Es werden auch Anpassungen zur Dachneigung, Dachgestaltung und zur Unterkellerung vorgenommen. Die Kniestockhöhe wird leicht erhöht, die Dachneigung dafür reduziert. Auch metallene Dacheindeckungen werden zugelassen. Da das gegenständliche Grundstück, anders als Teile des Plangebietes, nicht in der Überflutungsfläche eines HQ extrem liegt, wird hier auch eine Unterkellerung, allerdings als sogenannte Weiße Wanne, zugelassen. Die Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird, angepasst an die Verhältnisse im Geltungsbereich der gegenständlichen zweiten Änderung und aufgrund der Hochwasserthematik, um einen Meter erhöht auf 785.00 m üNN festgesetzt.

Das hier definierte Satzungsgebiet der zweiten Änderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die Flächen für Hauptgebäude und Garagen um wenige Meter nach Süden, an bzw. über den Rand der bisherigen Außenbereichssatzung hinweg, ausdehnt.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der Gebäude sind entsprechend der bestehenden Bebauung und des § 35 Abs. 6 Satz 1 des Baugesetzbuches festgesetzt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen oder bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich und vorgesehen. Besondere grünordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

4. Denkmalpflege / Eingriffsregelung

In der Nähe befinden sich keine verzeichneten Denkmäler. Dennoch wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) unterliegen, siehe auch obige Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG.

Eine überschlägige Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB genannten Schutzgüter hat unter den gegebenen Umständen keine Beeinträchtigungen dieser ergeben. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Die BayKompV findet Anwendung.

5. Erschließung / Technische Infrastruktur / Hinweise

Anbindung:

Die öffentliche Widmung des Pilgerschrofenweges, der das Plangebiet mit der Ortslage Füssen verbindet, endet am Lechuferweg. Der Lechuferweg ist öffentlich gewidmet als beschränkt öffentlicher Weg nur für Fußgänger. Bereits in der ersten Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung Pilgerschrofenweg Ost wurde das nicht öffentlich gewidmete Grundstück mit der Fl. Nr. 1654, Gemarkung Füssen, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Über diese wird nun auch das gegenständliche Plangebiet erschlossen.

Im übrigen wird auf die zugrundeliegende Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Pilgerschrofenweg Ost verwiesen. Dort heißt es in der Begründung:

„Die Fläche der Außenbereichssatzung wurde in der Vergangenheit hinsichtlich der Ver- und Entsorgung voll erschlossen und gesichert. Die wegemäßige Erschließung ist ebenfalls vorhanden. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen bzw. erforderlich.“

Wasserwirtschaft:

Da unverschmutztes Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung benötigt wird, ist einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone der geplanten Ableitung über den Regenwasserkanal der Vorzug zu geben, sofern eine Versickerung möglich ist. Falls eine Versickerung möglich ist, sollte das Regenwasser einer flächenhaften Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden und nicht wie geplant in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Technische Regel für den Bau, die Dimensionierung und den Unterhalt von Versickerungsanlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten nahm mit E-Mail vom 17.08.2022 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zu o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände. Bitte beachten Sie bei der weiteren Planung die nachfolgenden fachlichen Vorgaben und Hinweise.

Wir empfehlen, die Grundwassersituation auf den Baugrundstücken vorab baugrundtechnisch bzw. auch hydrogeologisch beurteilen zu lassen und diese Beurteilungen den Bauanträgen beizulegen.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden.

Beispiele für Grundwasserbenutzungen sind:

- *das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser oder*
- *das auch dauerhafte Einbringen von Stoffen in ein Gewässer (z.B.: Baukörper, Baustoffe, Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente oder Gebäude im Grundwasser).*

Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

Die Unterlagen müssen auch eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Hinweis: Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG.

Grundwasserneubildung

Eine wichtige Komponente des Grundwasserhaushalts stellt die Grundwasserneubildung aus Niederschlagswasser dar, weshalb ein „naturnaher“ Umgang mit Regenwasser anzustreben ist. Aus wasserhaushaltlichen Gründen und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung empfehlen wir deshalb dringend, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Gartenbewässerung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern. Weiterführende Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, sowie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt über eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung sind unter folgenden Links zu finden. www.bestellen.bayern.de

oder:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

- *Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.*
- *Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!*

o Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

o Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

o Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

- *Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“*

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement

in Bayern:

https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

„grüne & blaue Infrastruktur“

Sollten sich Fragen ergeben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Die untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu nahm mit Schreiben vom 17.08.2022 unter anderem wie folgt zum Verfahren Stellung:

„Voraussetzung für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Bayerisches Wassergesetz.

Für die Niederbringung von Erkundungsbohrungen oder Bohrungen zur Errichtung eines Brunnens zur thermischen Nutzung des Grundwassers ist eine Bohranzeige nach Art. 30 BayWG durchzuführen.

[...]

Falls bei der Errichtung der Baugrube Grundwasserabsenkungen erforderlich sein werden, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben.

Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“

Hochwasserschutz

Altlasten:

Es sind keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen bekannt.

Bodenschutz:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Anbindung:

Die Deutsche Telekom wurde am Verfahren beteiligt.

Anbindung:

Die Elektrizitätswerke Reutte wurden am Verfahren beteiligt. Sie teilten mit Schreiben vom 26.07.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„Die Elektrizitätsversorgung der Außenbereichssatzung „Pilgerschrofenweg Ost“ ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV — und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV - Trafostation „Reintalstraße“, welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet.

Das o.g. Bebauungsplangebiet ist derzeit nur teilweise erschlossen. Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 kV — Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind.“

6. Zusammenfassung

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen hat in seiner Sitzung vom 05.07.2022 von dem durch abtplan – büro für kommunale entwicklung ausgearbeiteten Entwurf der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Pilgerschrofenweg Ost – zweite Änderung und Erweiterung, bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung und der Begründung, Kenntnis genommen und diesen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wird die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger sonstiger Belange durch die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Da bei einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen darf und die genannten Schutzgüter in der gegenständlichen Satzung auch nicht beeinträchtigt sind, wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Kaufbeuren, 21.10.2022

Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister