

BEGRÜNDUNG nach § 5 Abs. 5 BauGB

ZUR 43. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT FÜSSEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS O 75 – WEIDACH NORDOST 2

Nachdem die Stadt Füssen derzeit über keine Baugrundstücke verfügt, jedoch eine enorme Nachfrage nach Bauplätzen besteht und die Stadt Füssen Flurstücke im Norden der Stadt im Anschluss an das Baugebiet O 53 – Weidach Nordost erwerben konnte bzw. kann, hat sich der Stadtrat der Stadt Füssen zur Aufstellung des Bebauungsplanes O 75 – Weidach Nordost 2 mit integriertem Grünordnungsplan entschlossen.

Angesichts des sowohl durch die Wohnraumbedarfsanalyse konkret festgestellten, aber auch anhand der Anfragen- und Vormerkliste tatsächlich nachgefragten Bedarfs an Wohnraum ist eine Flächenneuanspruchnahme notwendig.

Die Wohnraumbedarfsanalyse 2020 ergab, dass trotz der hohen Bautätigkeit das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren nicht ausreichen wird, um die Nachfrage vollständig zu befriedigen. Insgesamt fehlen bis 2025 weitere 387 Wohnungen in der Stadt. Ein Großteil davon entfällt auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (250). Aber auch in Mehrfamilienhäusern besteht ein hoher zusätzlicher Bedarf (136). Knapp die Hälfte davon entfällt auf Ersatzbedarfe für bestehende Wohnungen. Die andere Hälfte der Gesamtbedarfe ist auf demographisch bedingte Neubedarfe zurückzuführen. Auch nach 2025 ist lt. Wohnraumbedarfsanalyse in Füssen mit einer steigenden Einwohnerzahl zu rechnen. Bis 2035 wird die Einwohnerzahl um rund 10,3% ansteigen. Insbesondere die Altersgruppe der unter 18-Jährigen sowie die Anzahl der Personen in der Familiengründungsphase im Alter zwischen 30 bis unter 45 Jahre wird in den nächsten Jahren ein starkes Wachstum erfahren, was sowohl eine Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Eigenheimen zur Folge haben wird. Des weiteren geht die Wohnraumbedarfsanalyse davon aus, dass die Anzahl der Haushalte von 2019 bis 2035 um zwölf Prozent ansteigen wird.

Daneben wurde ein Baulückenkataster erstellt und eine Befragung der Grundstückseigentümer eingeleitet. Damit soll in Erfahrung gebracht werden, in welchem Umfang eine Bereitschaft besteht, leer stehende Grundstücke selbst zu bebauen oder an die Stadt Füssen zu veräußern oder über Nachverdichtungen Lösungen zu entwickeln.

Aus der Analyse der durchgeführten Befragung geht hervor, dass insgesamt 236 Eigentümer angeschrieben worden sind und davon rund 21% eine Rückmeldung gegeben haben.

Insgesamt haben 2,12% der Befragten in Zukunft Bauabsichten für eigene Zwecke, weshalb diese Flächen nicht zur Verfügung stehen. Rund 5,1% der Befragten waren an einer Beratung zum Thema interessiert. An einem Verkauf ihres Grundstückes wären 1,69% (= 4 Personen) interessiert und hiervon (= 1 Person) alternativ an einem Tausch (0,85%). Mit den Kauf- und Tauschinteressenten wurde Kontakt aufgenommen. Zu Ergebnissen hat dies allerdings soweit ersichtlich nicht geführt.

Eines der Grundstücke ist zum erheblichen Teil als Biotop kartiert und nur zu einem minimalen Teil bebaubar. Ein zweites Grundstück liegt so weit im Außenbereich, dass der verbleibende Teil nicht selbständig bebaubar ist. Das dritte Grundstück liegt weitestgehend im Außenbereich und der Anteil im Innenbereich ist bereits durch eine Ergänzungssatzung als nicht bebaubarer Überschwemmungsbereich festgesetzt. Effektiv bebaubar sind nur zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 2.340 qm. Eines der beiden Grundstücke befindet sich in Weißensee, eines in Bad Faulenbach. Diese Erkenntnisse bestätigen, dass auf diesen Wegen das Wohnungsdefizit weder hinsichtlich des quantitativen Umfangs noch in zeitlicher Hinsicht behoben werden kann.

Da die Flächen im Bereich des Baugebietes Weidach Nordost 2 im Flächennutzungsplan bisher nicht als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 auch der Flächennutzungsplan fortgeschrieben (§ 8 Abs. 3 BauGB) und im Parallelverfahren die 43. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen, z.T. verdichteten Bauformen. Außerdem soll geprüft werden, ob die Parkierung des nordseitig gelegenen Hotels verbessert und in Abstimmung mit der Gemeinde Schwangau die Wegeführung entlang des Lechs attraktiver gestaltet werden kann.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 mit einem Geltungsbereich von 55.139 m² (siehe grau dargestellte Linie in der Planzeichnung) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Füssen westlich der Mündung des Lechs in den Forggensee und schließt direkt an bereits bebaute Wohnbauflächen an. Westlich grenzen ebenfalls Wohnbauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt an, nördlich ein Sondergebiet für Hotel, Restaurant und Apartment.

Der mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 06.10.1987, Nr. 420-4621/201.4, genehmigte und seit der öffentlichen Bekanntmachung vom 02.01.1989 rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 als Grünfläche aus.

Die nördlichen Flächen des Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 befinden sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Achmühle / Bootshafen, die seit dem 06.07.2001 rechtswirksam ist. Darin ist das Flurstück Nr. 2830/1 ebenfalls als Grünfläche festgesetzt, während das östlich angrenzende Flurstück Nr. 2830 als sonstiges Sondergebiet für Bootsbetrieb ausgewiesen ist. Daran schließt nördlich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz an.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LGS-00446.01 „Forggensee und benachbarte Seen“.

Im Osten ist ein überörtlicher Hauptwanderweg dargestellt, im Norden eine Verbindung vom Wanderweg zur Weidachstraße.

Der Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 im Süden erweitert, um die Wohnbaufläche dem Bebauungsplan O 53 – Weidach Nordost anzupassen.

Im Nordosten wurde der Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 um die Fläche bis zum bestehenden Schwimmbad erweitert, da hier die Grünfläche entfällt (siehe Begründung zum Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 Punkt 2.7.3 Abs. 1).

Der Großteil des Lechuferweges einschließlich des im Bebauungsplan angedachten Aussichtspunktes liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Schwangau und ist Eigentum des Freistaats Bayern. Um die Gemeindegrenze an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, so dass sie nicht weiterhin an zwei Stellen den Lechuferweg durchschneidet, wäre eine Gemeindegebietsänderung sinnvoll. Für das Zustandekommen eines Gebietstausches müssten der Gemeinde Schwangau von der Stadt Füssen jedoch konkrete Tauschflächen benannt werden. Im Entwurf wurde das Flurstück schließlich aus dem Bebauungsplan herausgenommen und der Geltungsbereich auf die Gemarkungsgrenze zurückgesetzt. Das Nutzungsrecht wird mit dem Freistaat Bayern geklärt.

In der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 mit Ausnahme des nördlichen und östlichen Bereichs als Wohnbaufläche festgesetzt.

Das mit dem Gebäude der Forggensee-Schifffahrt bebaute Grundstück im Nordosten wird entsprechend dem momentan gültigen Flächennutzungsplan, jedoch in reduzierter Größe, als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.

Eine Versorgungsfläche nördlich des Sondergebiets soll die Errichtung eines Gebäudes für Carsharing, Ladestation, E-Bike-Ladestation und Lastenfahrräder ermöglichen. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Fläche für private Stellplätze, die vom Hotel für Parkplätze genutzt werden könnte.

Eine Grünfläche wird im Osten der Wohnbaufläche zum Lech hin sowie im Norden festgesetzt, um eine Vernetzung zwischen Friedhof und Forggensee zu gewährleisten.

Ein Spielplatz wird entsprechend dem bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Nordosten des Geltungsbereichs ausgewiesen.

Eine Fuß- und Radwegverbindung ist entlang des Lechs sowie durch den nördlichen Grünzug zur Weidachstraße vorgesehen.

Die naturschutzfachliche Ausgleichsflächenbilanzierung sowie der Umweltbericht werden von Landschaftsarchitekt R. Baldauf, Neusäß, im Rahmen des Bebauungsplans O 75 – Weidach Nordost 2 erstellt.