

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5, 4. Änderung im Bereich Uferstraße

i. d. F. vom 11.03.2025

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Schematische Gebäudedarstellung; Schnitte A - D

Begründung

Umweltbericht

Planung Städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de
Planung Grünordnung / Ausgleich Rösel und Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.4661856 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5, 4. Änderung im Bereich Uferstraße mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im südlichen Ausläufer der Ortslage des Füssener Stadtteiles Hopfen am See, nördlich und westlich der Höhenstraße und östlich der Uferstraße, die zu einem Teil im Geltungsbereich des Plangebietes liegt. Die gegenständliche Bauleitplanung liegt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Hopfen am See, Landkreis Ostallgäu, für das Gebiet zwischen Enzensberg, Alt-Hopfen und Bedele (Enzensberg – Südost).

Das Plangebiet beinhaltet die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 12 (TF), 34 (TF, Verkehrsfläche Uferstraße) und 34/2 (TF, Verkehrsfläche Gehweg), alle Gemarkung Hopfen am See. Der Planung sind Ausgleichsflächen auf der Fl. Nr. 2073, Gemarkung Rieden, ca. 2,3 km nördlich des Plangebiets, zugeordnet.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,17 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 11.03.2025. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet ausgeschlossen.
- 3.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet ausgeschlossen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter der Tabelle in § 8 Abs. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Offene Garagen („Carports“) und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- 5.3 Die Baugrenze darf um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
- 5.4 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäude- richtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hier- von abgewichen werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Offene Garagen („Carports“) und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten über- baubaren Flächen errichtet werden.
- 6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.3 Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stell- platzsatzung).

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- 7.3 Am Nordrand des Plangebietes ist eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dort sind zu pflanzende Bäume festgesetzt. Diese sind nicht zusätzlich zu den gemäß obenstehendem Punkt zu pflanzenden Bäumen anzulegen, sondern werden der gemäß Punkt 7.2 zu pflanzenden Zahl an Bäumen angerechnet. Dar- über hinaus sind dort auf ganzer Länge der Grünfläche Gehölze als eine durchgehende zweireihige frei wach- sende Landschaftshecke zu pflanzen. Der Abstand in der Reihe muss 1,50 m bis 2,00 m betragen, der Abstand von Reihe zu Reihe 1 m. Es sind zu pflanzenden Hecken in der Planzeichnung dargestellt. Diese bestimmen den ungefähren Standort der Landschaftshecke, nicht die tatsächlich zu pflanzenden Einzelgewächse. Die Zahl der zu pflanzenden Gewächse ergibt sich aus den vorangegangenen Festsetzungen.
- 7.4 Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflan- zen gemäß der untenstehenden Liste zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene ver- laufen. Alle 5 m Fassade ist eine Kletterpflanze zu setzen.

7.5 Pflanzliste

Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, betroffene Bäume mit „*“ gekennzeichnet) ist zu beachten. Zu pflanzen- de Bäume müssen mindestens 4,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze halten, Sträucher mindestens 2,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze (siehe Art. 47 ff. AGBGB).

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse wegen der geringen Gebietsgröße verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre
Sorbus aucuparia
*Prunus avium**
*Betula pendula**
*Carpinus betulus**
*Alnus glutinosa**

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Feldahorn
 Vogelbeere
 Vogelkirsche
 Birke
 Hainbuche
 Rot-/ Schwarzerle

Obstbäume

Äpfel

Berner Rosenapfel
 Klarapfel
 James Grieve
 Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Für die Kletterpflanzen und die Wandbegrünung gelten folgende Pflanzen

Hedera helix Efeu
Parthocissus quinquefolia „Engelmannii“ wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

Jungfernnrebe

Clematis-Hybriden in Sorten nur 2-3 m hoch, an Rankgerüst, wegen geringer Höhe zwischen die Fenster setzbar.

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes sind aus naturschutzfachlichen Gründen ausgeschlossen.

7.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind im Folgejahr der Bebauung zu realisieren.

7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

7.8 Eingriff und Kompensation

7.8.1 Kompensationsbedarf:

BNT	Bedeutung	Wertp./m ²	Fläche in m ²	Beeintr. F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G11 Intensivgrünland	gering	3,00	1.345,00	0,30	-0,05	1.149,98
G223 seggen- oder binsenreiche Feucht oder Nasswiese, brachgefallen	mittel	10,00	55,00	0,30	-0,05	156,75

7.8.2 Es wird eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2073, Gemarkung Rieden, mit insgesamt 210 m² dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Gestaltung / Pflege erfolgt gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Entwicklungsziel: Das Intensivgrünland (G11, 130 m²) bzw. die artenarmen Säume und Staudenfluren (K11, 80 m²) mit im Bestand 710,00 Wertpunkten werden zu artenreichem Extensivgrünland (G 214, 210 m²) mit 2.100 Wertpunkten. **Nettoaufwertung 1.390,00 Wertpunkte**

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Geschosse
WA, Indexzahl 2	E, o	7,70 m	10,70 m	SD	16° - 28°	II+D
WA, Indexzahl 1	E, o	4,00 m	5,00 m	SD, PD, FD	SD, PD: 16°-28°, FD: 0°-5°	I

Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB EG ist in untenstehender Tabelle festgesetzt.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis Oberkante First. Die OK FFB EG ist in untenstehender Tabelle festgesetzt.

I = maximal ein Vollgeschoss

II+D = maximal drei Vollgeschosse, das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

8.2 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) wird für die einzelnen Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Max. Höhe OK FBB EG
WA, Indexzahl 2	790,00 m ü NN
WA, Indexzahl 1	787,50 m ü NN

8.3 Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel und Gauben sind zulässig. Die maximale Breite beträgt 40 vom Hundert der Wandlänge. Gauben dürfen eine Breite von 4 m nicht überschreiten und haben einen Abstand von mindestens 1 m zu den Giebelwänden und 0,5 m zur Firstkante einzuhalten.

- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.

8.4 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune oder anthrazitgraue Töne zulässig. Dachbegrünung ist bei überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie im Bereich des Gebäudeteiles mit der Indexzahl 1 zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

8.5 Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.

8.6 Solarenergieanlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung

9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

9.2 Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:

Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.

9.3 Tore und Türen bei Einfriedungen sind so anzubringen, dass sie beim Öffnen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum eingreifen.

9.4 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außer der in § 9 Abs. 2 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind zulässig. Auch Hecken sind zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

9.5 Stacheldraht ist nicht zulässig.

9.6 Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

9.7 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

9.8 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im für die Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Maß zulässig.

9.9 Es ist eine Versickerungsmulde für Hangwasser auf dem Grundstück zu schaffen.

9.10 Stützmauern sind nur in dem Umfang zulässig, wie es die Errichtung der durch die gegenständliche Satzung ermöglichten Vorhaben erfordert.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 11 Sichtdreiecke

11.1 Auf die Freihaltung der Sichtdreiecke in beide Richtungen der Staatsstraße mit einer Schenkellänge von 50 m, gemessen 3 Meter hinter dem Fahrbahnrand, ist zu achten. Auf den Gehweg sind beidseits Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 30 Metern, gemessen 3 Meter hinter der Grundstücksgrenze einzuhalten.

11.2 Innerhalb der Sichtdreiecke ist der Bereich von 0,80 m - 2,25 m Höhe von allen sichtbehindernden Gegenständen (Einfriedungen, Bepflanzungen, etc.) frei zu halten.

§ 12 Immissionen

- 12.1 Es sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 7 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" einzuhalten. Die Westfassade ist hierbei dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Nord- und Südfassaden sind dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.
- 12.2 Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf die vom Verkehrslärm abgewandten Ost-, Nord- oder Südfassade angebracht werden dürfen. Sofern aus zwingenden Gründen davon abgewichen werden muss, sind diese Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.
- 12.3 Schlaf- und Kinderzimmer mit Orientierung nach Westen sind unzulässig. Sofern eine entsprechende Grundrissausrichtung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit Orientierung nach Westen ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den übrigen Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Soweit der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumlufteinrichtungen vorgesehen wird, kann auf die o. a. Grundrissorientierung bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung verzichtet werden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A), nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird. Im Übrigen gelten die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

§ 13 Hinweise und Empfehlungen

13.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb, der Weidehaltung inkl. dem damit gegebenenfalls einhergehenden Schellengeläut, der Wirtschaftsdüngerausbringung und dem landwirtschaftlichen Verkehr im Allgemeinen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Die Beeinträchtigungen können auch zu unüblichen Zeiten, wie frühmorgens oder spätabends, auftreten.

13.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 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.

13.3 Abfallentsorgung

Für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

13.4 Wasserwirtschaft

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. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

§ 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5, 4. Änderung im Bereich Uferstraße, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.03.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Anlagen zur Satzung:

- Stellungnahme zum Lärmimmissionsschutz zu: Stadt Füssen, Bebauungsplan Nr. 5 „Hopfen am See“, 4. Änderung im Bereich der Uferstraße, erstellt von em plan, in der Fassung vom 10.03.2023
- Pflege- und Entwicklungsplan für Kompensationsfläche Fl.Nr. 2073 (Teilfläche), Gemarkung Rieden, Stand 02.12.24 – M 1:1000, erstellt durch Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen

Anlagen zur Begründung:

- „Einstufung Biotop- und Nutzungstyp nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV“ und „Kompensationsberechnung nach Leitfaden 21“, Stand 02.12.24, erstellt durch Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im südlichen Ausläufer der Ortslage des Füssener Stadtteiles Hopfen am See, nördlich und westlich der Höhenstraße und östlich der Uferstraße, die zu einem Teil im Geltungsbereich des Plangebietes liegt. Die gegenständliche Bauleitplanung liegt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Hopfen am See, Landkreis Ostallgäu, für das Gebiet zwischen Enzensberg, Alt-Hopfen und Bedele (Enzensberg – Südost).

Das Plangebiet beinhaltet die Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 12 (TF, Verkehrsfläche Uferstraße) und 34/2 (TF, Verkehrsfläche Gehweg), alle Gemarkung Hopfen am See. Der Planung sind Ausgleichsflächen auf der Fl. Nr. 2073, Gemarkung Rieden, ca. 2,3 km nördlich des Plangebiets, zugeordnet.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,17 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).

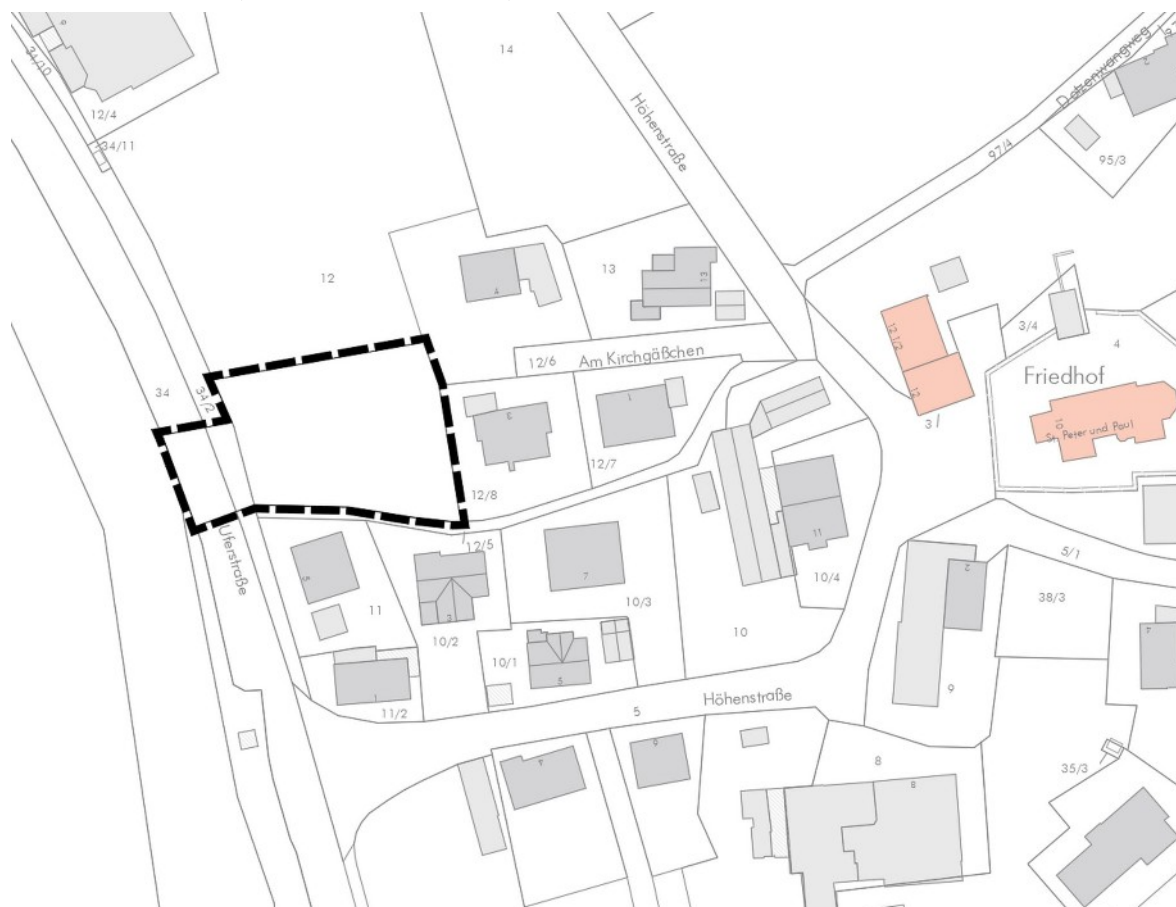


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

2. Veranlassung

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Füssen hat sich entschieden, den bebauten Bereich der Ortslage Hopfen am See maßvoll zu erweitern. Daher soll im Anschluss an bestehende Besiedlung ein weiterer Bauplatz geschaffen werden. Das Areal ist im Osten und Süden bereits durch bestehende Bebauung begrenzt, westlich liegt die Uferstraße, eine Hauptverkehrsachse des Ortes Hopfen am See. Nördlich grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an, an diese wiederum schließt in ca. 55 m Entfernung die Bebauung des Ortskerns von Hopfen am See an.

Durch die im Plangebiet ermöglichte Bebauung wird eine Lücke zwischen der bestehenden Bebauung und der genannten Uferstraße überplant. Durch die angrenzende Wohnbebauung ist diese Freifläche deutlich geprägt, daher erschien zunächst eine Überplanung auf Grundlage des damaligen § 13b BauGB vertretbar und sinnvoll. Daher hat sich die Stadt entschlossen, den gegenständlichen Bebauungsplan aufzustellen. Nach Wegfall des § 13b BauGB wurde die Planung erneut aufgenommen und im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens als regulärer Bebauungsplan, erweitert um einen Umweltbericht und die Ausgleichsbilanzierung, fortgeführt.

Die Fläche der gegenständlichen Änderung war im bisherigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Hopfen am See, Landkreis Ostallgäu, für das Gebiet zwischen Enzensberg, Alt-Hopfen und Bebele (Enzensberg – Südost) als Grünanlage festgesetzt. Nun soll an der gegebenen Stelle ein Wohngebäude ermöglicht werden. Die Reduktion der Grünfläche an dieser Stelle ist aber vertretbar, da die östlich und nordöstlich angrenzende Bebauung ebenso weit bzw. noch weiter in die Grünfläche hineinragt und außerdem das gegenwärtig geplante Gebäude aufgrund seiner maximalen Höhenfestsetzung und Positionierung im Gelände deutlich tiefer liegt, als die Bestandsbebauung. Eine weitere Ausweitung der Besiedlung nach Norden und Nordwesten ist an dieser Stelle nicht geplant, das Plangrundstück wird nach Norden hin eingegrünt. Dadurch ist keine signifikante Auswirkung des geplanten Gebäudes auf die Landwirtschaft zu erwarten, die bedeutenden Sichtachsen auf den Hopfensee werden durch die genannte Positionierung und Höhenlage des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

Eine weitere Bebauung in diesem Areal über den jetzt vorbereiteten Umfang hinaus ist von der Stadt Füssen nicht vorgesehen. So wird die Freihaltung des Grünstreifens zwischen dem Bereich Hopfen am See und dem Bereich Alt Hopfen weitestgehend gewahrt, andererseits aber dem bestehenden Siedlungswunsch entsprochen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018 ff, Fortschreibung i.d.F. vom 01.06.2023) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Füssen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 gehört Füssen zum Alpengebiet. Die Stadt ist als Mittelzentrum gekennzeichnet.

Im Plangebiet liegen gemäß Regionalplan Allgäu keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan gekennzeichneten Gebiete (Vgl. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung und Karte 3 Natur und Landschaft). Hopfen am See wird zwar von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten im Norden und Landschaftsschutzgebieten im Süden umschlossen, diese haben jedoch ausreichend Abstand zum gegenständlichen Plangebiet, welches relativ zentral im Ort liegt.



Abbildung 2: Ausschnitt Karte 2, Regionalplan 16 Allgäu, Siedlung und Versorgung

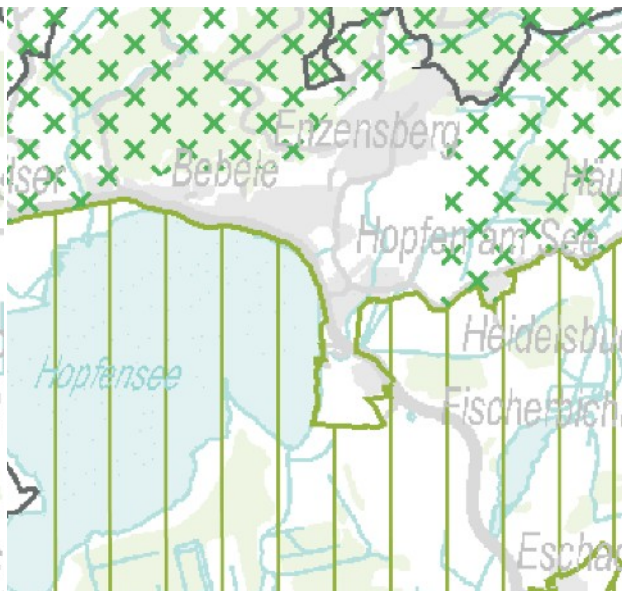


Abbildung 3: Ausschnitt Karte 3, Regionalplan 16 Allgäu, Natur und Landschaft

Gemäß Alpenplan des LEP liegt das Plangebiet knapp außerhalb des Alpenraums. Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan. Die für die Planung wesentlichen Ziele werden nachfolgend aufgeführt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

2. Raumstruktur

2.1.2 (Z) Das zentralörtliche System in Bayern umfasst folgende Stufen: [...] b.) Mittelzentren [...]

2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunterliegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

2.1.4 (Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

2.2.1 (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in a) allgemeiner ländlicher Raum [...]

3. Siedlungsstruktur

3.1.3 (Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahen Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

3.2 (G) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

4. Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

5. Wirtschaft

5.4.1 (Z) In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festzulegen.

6. Energieversorgung

6.1.1 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere - Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, - Energienetze sowie - Energiespeicher.

6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

7. Freiraumstruktur

7.1.4 (Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Konflikte mit Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm werden hier nicht gesehen. Zwar wird der bebaute Bereich der Ortslage durch die gegenständliche Planung geringfügig erweitert, allerdings in einen Bereich, der zur Bebauung des Kernortes hin orientiert ist. Auch die Flächen für die Landwirtschaft, die verlorengehen, sind nur von geringem Ausmaß und liegen in einer recht steilen Hanglage, die für die Bewirtschaftung ohnehin nur bedingt geeignet ist.

Bedeutsame Grünstrukturen sind gemäß Regionalplan der Region 16 insbesondere in Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten. Die Bebauung an dieser Stelle ragt jedoch in der Nachbarschaft bereits weiter in die Feldflur hinaus als die vorgesehene Bebauung. Die gegenständliche Planung stellt mehr eine Abrundung des bestehenden Ortsrandes als einen massiven Eingriff in die Grünflächenbereiche dar. Auch die Gebäudegestaltung stellt ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild sicher.

Der Regionale Planungsverband und die Regierung von Schwaben haben keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987, Nr. 420-4621/201.4 von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. In einigen Bereichen wurde dieser Flächennutzungsplan bereits mehrfach geändert. Eine Neuaufstellung des Gesamt-FNP der Stadt Füssen ist bereits in die Wege geleitet.

Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Aussichtspunkt mit Sichtachsen-darstellung ist Teil der bestehenden Darstellungen. Die Bebauung Am Kirchgäßchen Hausnummer 4, und das Restaurantgebäude an der Uferstraße 9 sind noch nicht von den Darstellungen des in die Jahre gekommenen Planes erfasst.

Der Aussichtspunkt liegt, wie auch mit einer Sitzbank, die zum Verweilen einlädt ausgedrückt, etwas höher am Hügel an der Biegung der Höhenstraße und bietet einen Blick auf das Walmdach des Restaurants (Uferstraße 9) hinweg auf den Hopfensee.



Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes in Hopfen am See, unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut. Im Süden und Osten liegt bestehende Wohnbebauung sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Bebauung. Westlich des Plangebietes verläuft die Uferstraße, welche teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Nördlich grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Südlich führt das schmale Kirchgäßchen Fußgänger und Radfahrer auf den Hügel zur Höhenstraße.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet weist einen Westhang auf und fällt von ca. 798 m im Osten bis ca. 787 m im Westen ab.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern im nordöstlichen Teil „Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch)“, im südwestlichen Teil „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen.

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern herrscht im Plangebiet eine mäßige bis geringe Wasserdurchlässigkeit ($> 10^{-6} - 10^{-4}$) vor.



Abbildung 5: Blick von Westen auf das Plangebiet mit Bestandsbebauung bei Am Kirchgäßchen, Hs.-Nr. 4 (links) und Hs.-Nr. 3 (Rechts), Foto: Rösel, Aufnahmedatum: 24.10.2024

4.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird der Neubau eines Einfamilienhauses ermöglicht. Durch die Festsetzung der niedrigen Grundflächenzahl für den neuen Bauplatz wird eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht ohne zu viel Boden zu beanspruchen.

Durch diese Festsetzungen soll eine geordnete Entwicklung und Erweiterung des Ortes ermöglicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen, vor allem im Norden des Plangebietes, wird die neue Bebauung zur offenen Landschaft hin eingegrünt. Der Bereich folgt logisch und harmonisch in den Bestand ein, führt diesen fort und wird keine Wirkung entfalten, die den Eindruck eines Fremdkörpers befürchten lässt.

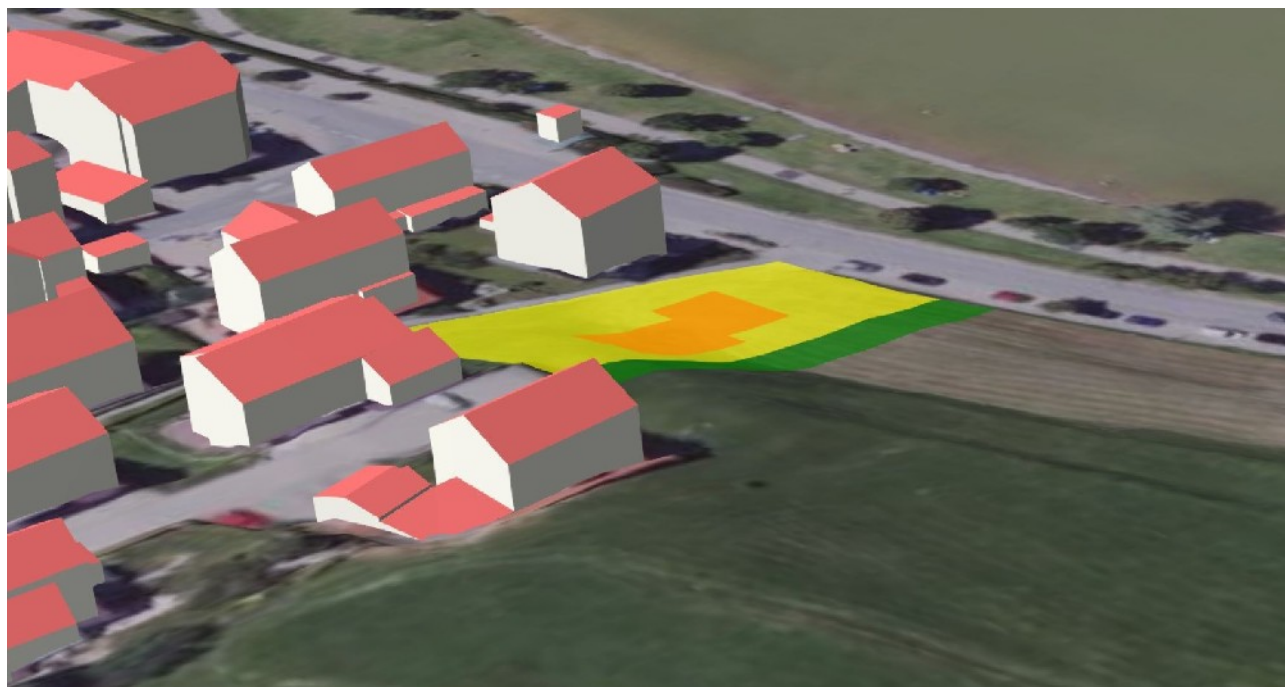


Abbildung 6: Schemadarstellung mit Blick nach Süden in 3D-Darstellung mit Luftbild im BayernAtlas, unmaßstäblich
Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zwar zunehmen. Das Plangebiet weist jedoch ein Gefälle auf, das für die Landwirtschaft nur bedingt geeignet ist.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung keine Denkmäler. Etwas mehr als 100 m östlich des Plangebietes findet sich die katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul sowie an der Hausnummer Riedener

Straße 1 der Wohnteil des Pfarrhofes, beides Baudenkmäler, sowie ein Bodendenkmal mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden im Bereich der Kirche St. Peter und Paul. Diese liegen jedoch in ausreichend großem Abstand zum Plangebiet, so dass hier nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen ist. Ein Auftreten von unbekannten Bodendenkmälen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die teils im Plangebiet liegende Uferstraße erschlossen. Bei dieser handelt es sich zugleich um die Staatsstraße St 2008, über welche Anschluss an das überregionalen Verkehrsnetz besteht. Südöstlich von Hopfen am See bei Füssen erfolgt dieser an die Bundesstraße B 16.

Das staatliche Bauamt Kempten teilte hierzu mit Schreiben vom 21.12.2022 unter anderem mit:

„[...] Weiterhin darf kein Niederschlagswasser vom Grundstück auf die Staatsstraße gelangen. Sofern entlang des Gehweges Parkmöglichkeiten mit direkter Erschließung zur Staatsstraße vorgesehen werden, ist auf die bestmögliche Freihaltung der Sichtverhältnisse auf die Fahrbahn und den Gehweg zu achten, um das Einfahren möglichst verkehrssicher, am besten nur vorwärts zu gestalten. Auf die Immissionen der St 2008 wird hingewiesen. Diese sind entsprechend zu berücksichtigen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Leistungen in Bezug auf Lärmsanierung geltend gemacht werden.“

5.1.2 Kanal – Entwässerung

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen sind. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen sind. Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass das Bauland im Plangebiet wirklich für dringend benötigte (primär genutzte) Wohnbebauung verwendet wird. Außerdem lässt die geringe Größe des Plangebietes viele der ausgeschlossenen Nutzungen ohnehin nicht zu und kann in sich keine Mischnutzungen sicherstellen.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung).

Es wird die Überschreitungsmöglichkeit eröffnet, nach der die Baugrenze für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden darf. Dies soll der einfacheren Behandlung von Baueingaben im Verfahren dienen und unbeabsichtigte Härten im Antragsverfahren für städtebaulich unwesentliche Gebäudeelemente vermeiden.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit roten bis anthrazitfarbenen Tönen, wie sie im örtlichen Umfeld verbreitet sind, vorgeschrieben. Die Festsetzungen entsprechen den umliegenden Gebäuden. Anthrazitfarbene Dächer werden zugelassen, da sie farblich besser zu Photovoltaikanlagen passen, die auf den Dächern entstehen können und deren Einrichtung die Stadt begrüßt. In der Satzung unter § 8 Ziffer 8.1 und 8.2 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) festgelegt. Die Höhe OK FFB EG ist in der Satzung festgesetzt. Es wurden unterschiedliche Festsetzungen für die beiden durch die Planung ermöglichten Gebäudeteile getroffen. Damit kann im größeren Bereich des Baufensters, Indexzahl 2 in der Planzeichnung, ein Wohngebäude und im kleineren Bereich, Indexzahl 1, ein einge-

schossiger Anbau geschaffen werden. Durch die Höhenfestsetzungen liegt der Anbau in etwa auf Höhe des Fußbodens des geplanten Kellers im Haupthaus, vgl. Schemaschnitt in untenstehender Abbildung 7 sowie Schnitte in Ergänzung dieser Begründung. Die Schnitte zeigen ein im Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung mögliches Gebäudeschema sowie dessen Lage im Gelände.

Garagen und Stellplätze:

Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung). Hierin hat die Stadt Füssen den Rahmen für diese Anlagen im Stadtgebiet formuliert und vorgegeben.

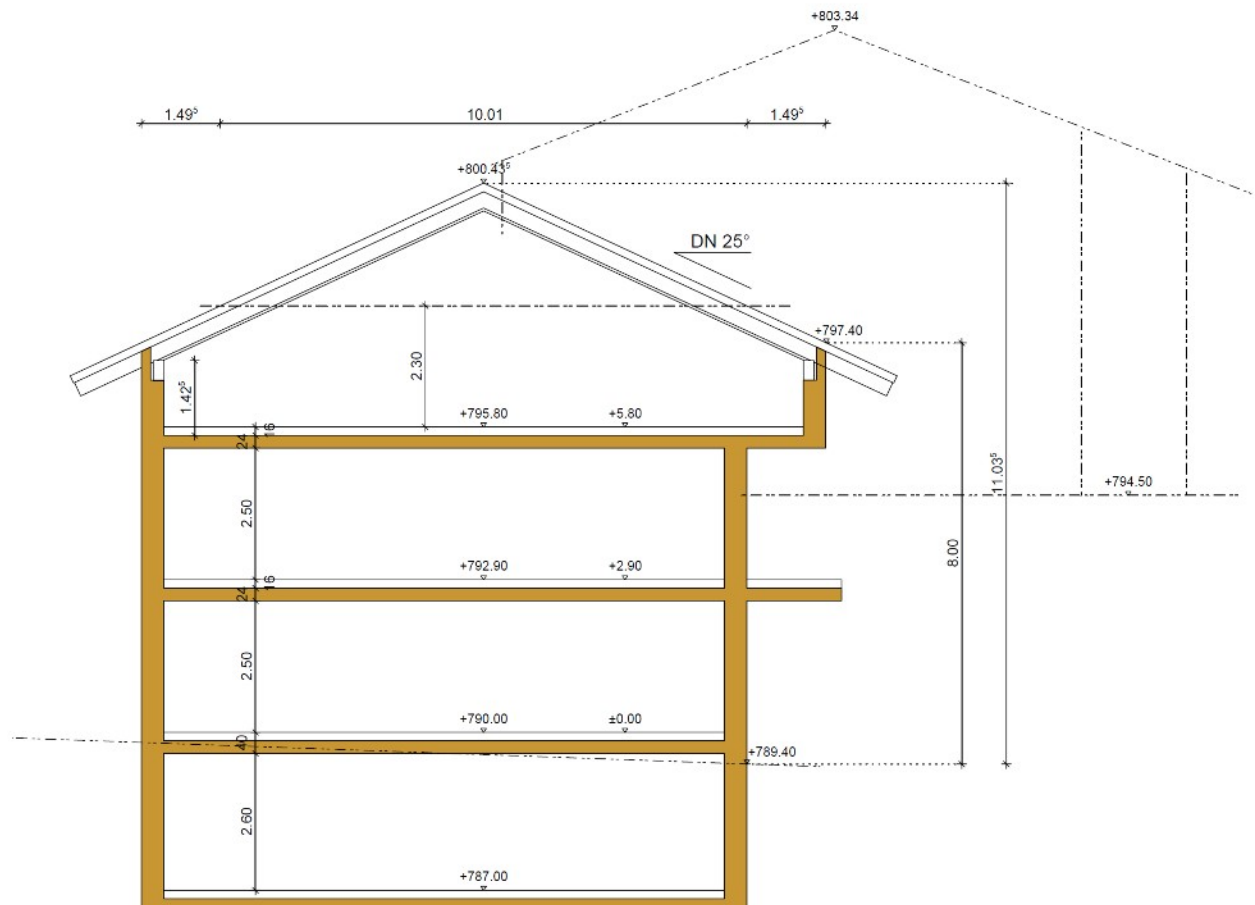


Abbildung 7: Schemaschnitt mit dahinter liegendem Bestandsbau Am Kirchgäßchen 4, unmaßstäblich

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Der Westhang besteht zumeist aus landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im Westen liegen die Verkehrsflächen der B 16, im Süden grenzt eine Ortsstraße an.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen sowie, im Norden des Plangebietes, für eine Eingrünung des Plangebietes sorgen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung.

6.3 Private Grünflächen des WA-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Am Nordrand des Plangebietes sind Bäume sowie eine zweireihige Heckenstruktur zu pflanzen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

6.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der genaue Eingriff sowie Ausgleichsflächenbedarf wurden ermittelt und in die Planung aufgenommen.

6.4.1 Kompensationsbedarf

BNT	Bedeutung	Wertp./m ³	Fläche in m ²	Beeintr. F.	Plan.-Faktor	Wertepunkte
G11 Intensivgrünland	Gering	3,00	1.345,00	0,3	-0,05	1.149,98
G223 seggen- oder binsenreiche Feuchtober- Naßwiese, brachgefallen	Mittel	10,00	55,00	0,3	-0,05	156,75
Kompensationsbedarf						1.306,73

Zur Erläuterung: Auszugleichen ist nur Fl.Nr. 12 TF, da es sich beim übrigen Geltungsbereich bereits im Bestand um asphaltierte Straßen bzw. Wege handelt. Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht mit 0,3 der GRZ; die vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen erlaubt einen Planungsfaktor von – 5%.

6.4.2 Kompensationsumfang

Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 2073, Gemarkung Rieden a.F., im Hopfnerwald, wird eine private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, die als Ausgleichsfläche fungiert.

Die Ausgleichsflächen sollen wie folgt gestaltet werden:

Es soll auf der Flurnummer 2073 eine Fläche von 210 m² durch Aushagerungsmahd (Details sind aus der Anlage, also dem Pflege- und Entwicklungsplan und der Kompensationsbedarfsberechnung zu entnehmen) vom BNT G11 (Intensivgrünland) und K11 (artenarmen Säumen und Staudenfluren) zu G214 (artenreiches Extensivgrünland) aufgewertet werden.

(siehe hierzu auch Anlagen Rösel & Tochter)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

Im Osten und Süden des Plangebietes liegt Wohnbebauung bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen, die nun als Hotel- oder Pensionsbetriebe genutzt werden. Von dieser Seite ist keine Lärmbelästigung zu erwarten. Im Norden liegt landwirtschaftlich genutzte Fläche. Von dieser Seite werden ebenfalls keine störenden Immissionen erwartet.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 12.01.2023 unter anderem wie folgt zum Verfahren mit:

„Das Plangebiet liegt unmittelbar an der geschäftigen Uferstraße des Hopfensees mit entsprechenden Gaststätten und Hotelbetrieben.

[...]

Bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) muss die Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden Parkplätzen entlang der Uferstraße überprüft werden.

[...]

Das Planungsgebiet wird den Verkehrslärmimmissionen der im Westen verlaufenden Uferstraße, St 2008, ausgesetzt. Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von circa 2600 Kfz auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach überschlägigen Berechnungen anhand der RLS 19, in 20 m Entfernung von der Straßenmitte, die in untenstehender Tabelle genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche. Die Beurteilungspegel beziehen sich auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h bei freier Schallausbreitung.

Gebietseinstufung nach BauNVO: WA	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	55	45	59	49
Beurteilungspegel Lr	59	48	59	48
Überschreitung	4	3	0	0

Bei der Bauleitplanung sind die "Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Die in dieser Norm für allgemeine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Ein Vergleich zeigt, dass diese Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalles nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist kön-

nen die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese sind ebenfalls in der Tabelle angegeben. Diese Werte werden erreicht.

Da aufgrund der bestehenden Situation aktive Schallschutzmaßnahmen an der Straße kaum in Frage kommen, müssen an dem Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.“

Gemäß dieser Stellungnahme wurden die Festsetzungen unter 12.1 und 12.2 der Satzung getroffen. Diese wurden ergänzt durch Festsetzungen, die aufgrund einer gutachterlichen Stellungnahme eingefügt wurden. Zur Untersuchung des Lärms der entlang der Uferstraßen liegenden Längsparkplätze ist eine gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz vom Büro em plan, Augsburg, erstellt worden. Diese ist als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben und bildet die Grundlage für die Festsetzungen unter 12.3 der Satzung.

7.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5 "Bereich Uferstraße" 4. Änderung" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

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.

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7.3 Regenerative Energie

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Straßen

Das Grundstück wird über die teils im Plangebiet liegende Uferstraße erschlossen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die städtische zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Auf Grund der Hanglage ist, insbesondere bei Starkregenereignissen mit Sturzfluten zu rechnen. Für die geeignete Ausführung ist der Bauherr zuständig, z.B. durch wasserdichte und auftriebssichere Keller u.ä.

Die untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 23.01.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

„Auf Grund der Nähe zum Hopfensee ist mit relativ hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sollten also Bauteile, Keller oder Tiefgaragen geplant sein, deren Sohle deutlich unter Gelände zu liegen kommt, ist ggf. damit zu rechnen, dass Grundwasser angeschnitten wird.

Solche 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. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Sollten bei den Baumaßnahmen selbst schon Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, 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.“

Es wird zudem auf die grundsätzlichen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Kempten und das Informationsangebot zu Wasserthemen verwiesen (<https://www.wwa-ke.bayern.de/>).

8.3 Stromversorgung / Erdgasversorgung / Telekommunikation

Die Elektrizitätswerke Reutte teilten mit Schreiben vom 28.01.2025 wie folgt zum Verfahren mit:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes „Hopfen am See Bereich Uferstraße“ (Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5 der Stadt Füssen) ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV -und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV - Trafostation „Uferstraße“, welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet.“

Die Schwaben Netz GmbH teilte mit Schreiben vom 30.12.2022 zum Verfahren mit, dass eine Versorgung mit Erdgas voraussichtlich möglich ist.

Die Deutsche Telekom teilte mit Schreiben vom 15.12.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung erstellte, durch die Stadt Füssen zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Feb. `22) verwendet.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

