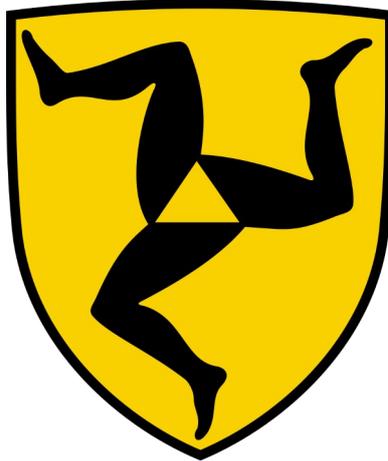


Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5, 4. Änderung im Bereich Uferstraße
gemäß §13b BauGB

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Entwurf

i. d. F. vom 06.12.2022

Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.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),

in der jeweils gültigen Fassung 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.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. 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.

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 06.12.2022. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 06.12.2022 beigefügt.

§ 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/ Grundstücksgröße

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

Die Baugrenze darf um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

- 5.3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäudeorientierung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1. 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).
- 6.2. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.

§ 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 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 7.2. zu pflanzenden Bäumen anzulegen, sondern werden der gemäß Punkt 7.2. zu pflanzenden Zahl an Bäumen angerechnet. Darüber hinaus sind dort auf ganzer Länge der Grünfläche Gehölze als eine durchgehende zweireihige freiwachsende 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. Zu pflanzende Bäume müssen mindestens 4,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze halten, Sträucher mindestens 2,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- 7.5. Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß der untenstehenden Liste zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Alle 5 m Fassade ist eine Kletterpflanze zu setzen.
- 7.6. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, betroffene Bäume mit "*" gekennzeichnet) ist zu beachten. Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse 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
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Viburnum lantana
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Wolliger Schneeball

Für die Kletterpflanzen und die Wandbegrünung gelten folgende Pflanzen

Hedera helix

Efeu

Parthnocissus quinquerfolia ‚Engelmannii‘ wilder Wein
 Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘ Jungfernrebe
 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 gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes sind ausgeschlossen.

- 7.7. Die festgesetzten Pflanzungen sind im Folgejahr der Bebauung zu realisieren.
- 7.8. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude

- 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 wird für die einzelnen Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Max. Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss
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 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) 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 ge-

samtan Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung sind zu beachten, vgl. obenstehender Punkt 7.5.

- 8.6. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie 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.
- 9.11. 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.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

11.2. Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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.

11.3. Abfallentsorgung

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

11.4. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

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.

§ 12 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 06.12.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

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) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Füssen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 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

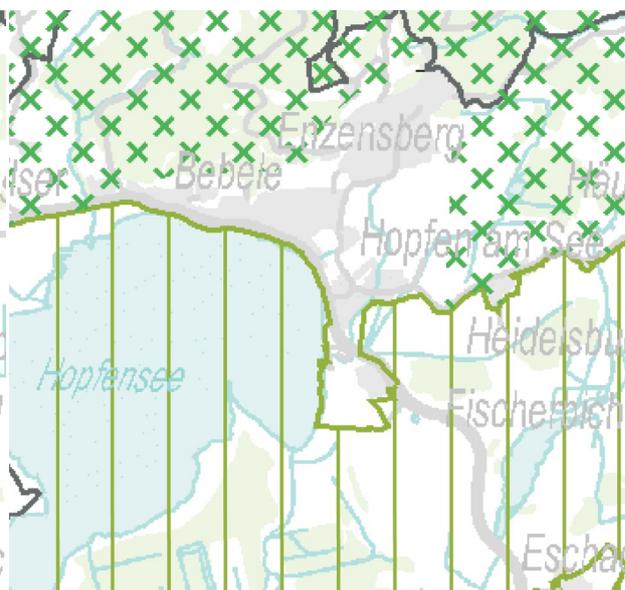


Abbildung 3: Ausschnitt Karte 3, Regionalplan 16 Allgäu, Natur und Landschaft

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.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.3.2 (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

2. Raumstruktur

- 2.1.1 (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.
- 2.1.2 (Z) Das zentralörtliche System in Bayern umfasst folgende Stufen:
- a.) Grundzentren,
 - b.) Mittelzentren
 - c.) Oberzentren
 - d.) Regionalzentren und
 - e.) Metropolen.
- 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 darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- (G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.
- 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.
- 2.1.7 (G) Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
- 2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
- (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
 - a) allgemeiner ländlicher Raum und
 - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
 - Verdichtungsraum.
- 2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
3. Siedlungsstruktur
- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
4. Verkehr
- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.
- 4.2 (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
5. Wirtschaft
- 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie

für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

5.4.3 (G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.2.5. (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

3.1.2. Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

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.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

A II 2.2 (G) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

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.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

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 II 2.4.4 (G) Sowohl der Erhalt als auch eine bedarfsgerechte Verbesserung des ländlichen Straßen- und Wegenetzes ist anzustreben.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

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.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

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

B V 1.5 (G) Innerörtliche Grünflächen wie Parkanlagen, Flussbegleitgrün und sonstige bedeutsame Grünstrukturen sind insbesondere in den zentralen Orten sowie in den Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten.

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 gehen geringfügig Flächen für die Landwirtschaft verloren, jedoch in einer recht steilen Hanglage, die daher für die Bewirtschaftung ohnehin nur bedingt geeignet ist.

3.2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da das Verfahren gemäß § 13b BauGB angewandt wird, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst, um die Voraussetzung für die gegenständliche Planung zu schaffen.



Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Füssen, unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1. Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet 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.

4.2. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet fällt von ca. 798 m ü NN im Osten bis ca. 787 m ü NN 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 Lehmbis 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 ($> 1E-6 - 1E-4$) vor.

4.3. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird der Neubau eines Einfamilienhauses ermöglicht. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl für den neuen Bauplatz wird eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht.

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.

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zwar zunehmen. Das Plangebiet hat jedoch ein sehr starkes Gefälle und ist daher für die Landwirtschaft nur bedingt geeignet.

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 Riederer Straße 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 unbekanntem Bodendenkmalen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (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 überregionale Verkehrsnetz besteht, etwa südöstlich von Hopfen am See bei Füssen an die Bundesstraße B 16.

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 Wohnbebauung verwendet wird. Außerdem lässt die geringe Größe des Plangebietes viele der ausgeschlossenen Nutzungen ohnehin nicht zu.

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 gilt die **Ausnahme** gemäß § 31 Abs. 1 BauGB: Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. 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 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 eingeschossiger 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 5 sowie Schnitte in Ergänzung dieser Begründung. Die Schnitte zeigen das im Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung geplante Vorhaben sowie dessen Lage im Gelände.

6.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5, 4. Änderung im Bereich Uferstraße gemäß §13b BauGB wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes erreicht.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund des Verfahrens gemäß § 13b BauGB gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

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.

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:

Es liegen keine Hinweise auf altlastverdächtige Ablagerungen vor.

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.

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 Plangebiet 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.

8.3. Stromversorgung / Telekommunikation

Die Elektrizitätswerke Reutte (EWR) und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Geplantes Vorhaben im Geltungsbereich, Schnitte A, B und C, zum Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5, 4. Änderung im Bereich Uferstraße der Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu, Entwurf i.d.F. vom 06.12.2022