

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

Abwägung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Billigungsbeschluss zur erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung.

| Inhalt.....   | Seite |
|---|-------|
| 1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....                                 | 2     |
| 1.1 Stellungnahmen ohne Einwände.....   | 2     |
| 1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen.....  | 2     |
| 1.2.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 23.01.2023.....                    | 2     |
| 1.2.2 Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, mit Schreiben vom 16.12.2022.....                              | 2     |
| 1.2.3 Schwaben Netz GmbH, Augsburg, mit Schreiben vom 30.12.2022.....   | 3     |
| 1.2.4 Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr.2022779, mit Schreiben vom 15.12.2022.....                        | 3     |
| 1.2.5 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 15.12.2022/2-4622-OAL 129-28229/2022.....              | 3     |
| 1.3 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:.....  | 5     |
| 1.3.1 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 25.01.2023.....     | 5     |
| 1.3.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 12.01.2023..... | 10    |
| 1.3.3 Staatliches Bauamt, Kempten, mit Schreiben vom 21.12.2022.....  | 12    |
| 2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....   | 12    |
| 2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.....   | 12    |
| 3. Billigungsbeschluss zur erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung.....                                   | 12    |

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut.

Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 04.04.2023.

## **1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 15.12.2022 und Termin zum 25.01.2023.

### **1.1 Stellungnahmen ohne Einwände**

- LRA Ostallgäu, SG32 Komm. Abfallwirtschaft, mit Schreiben vom 19.12.2022
- LRA Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 20.01.2023
- Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 09.01.2023
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 15.12.2023/F1/L2-4612-13-9-2
- Amt f. Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, mit Schreiben vom 24.01.2023/B1 – G 7512/OAL
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 09.01.2023
- Freiwillige Feuerwehr Füssen-Stadt, mit E-Mail vom 25.01.2023
- Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Baudenkmal, mit Schreiben vom 10.01.2023
- Regierung von Schwaben, mit E-Mail vom 21.12.2023/24-4622.8095/34
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 27.12.2022

### **1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen**

#### **1.2.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 23.01.2023**

##### **Stellungnahme:**

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„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.“

#### **1.2.2 Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, mit Schreiben vom 16.12.2022**

##### **Stellungnahme:**

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„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.“

#### 1.2.3 Schwaben Netz GmbH, Augsburg, mit Schreiben vom 30.12.2022

**Stellungnahme:**

„in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass eine Erdgasversorgung möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.“

#### 1.2.4 Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr.2022779, mit Schreiben vom 15.12.2022

**Stellungnahme:**

„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](mailto: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.“

#### 1.2.5 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 15.12.2022/2-4622-OAL 129-28229/2022

**Stellungnahme:**

„aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zu o. g. Vorhaben keine Einwände.

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die **Vorsorge** gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
  - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

- Das Erdgeschoss der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden
- Broschüre **„Wassersensible Siedlungsentwicklung“**  
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:  
[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)  
„grüne & blaue Infrastruktur“
- Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)
- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer  
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung  
[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)  
weitere Links:
  - Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de) Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:
    - Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u. a. „Zisternenpflicht“)
    - Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“  
*b4-1524-2-7\_stmuv\_stmi\_gag\_002\_reinschrift\_.pdf (bayern.de) Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr“*

### **Redaktionelle Würdigung:**

Die Stellungnahme der unteren Wasserrechtsbehörde wird vollumfänglich in die Begründung übernommen. Der Absatz bezüglich der §§ 8 und 9 WBG wird als Hinweis der Satzung beigefügt. Darüber hinaus besteht kein Anlass einer Planänderung. Die Stellungnahme der Elektrizitätswerke Reutte, der Schwaben Netz GmbH, der Deutschen Telekom und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten werden in die Begründung übernommen. Sie machen keine Planänderung notwendig.

**Anmerkung des Planers:** Die vorgenannten Stellungnahmen beinhalten Informationen, die redaktionell bzw. zur Klarstellung in die Planung eingefügt werden.

### **1.3 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:**

#### **1.3.1 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 25.01.2023**

##### **Stellungnahme:**

(Einwendungen)

Siehe sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

##### **„Bauplanungsrecht I Städtebau:**

Bei dem für die Neuüberplanung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Bereich Uferstraße vorgesehenen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 12, Gemarkung Hopfen am See handelt es sich um einen sehr wichtigen Freibereich, der eine Zäsur zwischen dem Bereich Hopfen am See und dem Bereich Alt Hopfen darstellt. Jegliche weitere Bebauung in diesem Bereich führt zu einer weiteren Schwächung der trennenden Grünstruktur und widerspricht damit den im FNP nachvollziehbar dargelegten städtebaulichen Zielen. Insbesondere unter Berücksichtigung der bereits in der Vergangenheit erfolgten Bebauungen im Nordwesten und Osten ist die geplante Entwicklung somit als weitere städtebauliche Fehlentwicklung zu bewerten.

##### **A) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

###### **1. Raumordnung**

Im Entwurf der Begründung werden bei Nr. 3 die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Bezug auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung lediglich aufgezählt. Bei den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die besonders betroffen sind muss eine inhaltliche Auseinandersetzung stattfinden. Diese betrifft vor allem den Grundsatz in Teil B - V. 1.5 des Regionalplanes der Region 16 der vorgibt, dass in Kur- und Erholungsorten bedeutsame Grünstrukturen möglichst zu erhalten sind.

###### **2. Flächennutzungsplan**

Die Bedeutsamkeit dieser Grünstruktur zeigt sich auch im geltenden Flächennutzungsplan, der hier neben der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ die wichtigen Sichtachsen beschreibt und damit die Freihaltung dieses Bereichs von einer Bebauung dokumentiert. Auch hierzu ist eine inhaltliche Auseinandersetzung erforderlich, zumal der Flächennutzungsplan nur im Rahmen der Fortschreibung berichtigt werden soll.

Im Flächennutzungsplan sollte der gesamte verbliebene Grünzug durch die Einführung eines „Trenngrünstreifen“ lt. dem derzeitigen Stand gesichert werden. Nur so kann die letzte gliedernde Zäsur in der bandartigen Siedlungsstruktur von Hopfen gesichert und erhalten sowie dem Belang das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, Rechnung getragen werden.

###### **3. Bebauungsplan**

Bei den planungsrechtlichen Voraussetzungen in der Begründung sowie in § 1 der textlichen Festsetzungen wird nicht darauf eingegangen, dass der für die Überplanung vorgesehene Bereich bereits durch einen Bebauungsplan (Nr. 5 Uferstraße) überplant ist. Im Bebauungsplan Nr. 5 wird für den gegenständlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und in Nr. 3.2. der textlichen Festsetzungen geregelt, dass der Bereich mit Ausnahme von kleinen landwirtschaftlichen Gebäuden von einer Bebauung freizuhalten ist.

In der Begründung ist darzulegen, warum dieser für die Sichtbeziehungen wichtige Bereich jetzt bebaut werden soll und das bisherige planerische Konzept hier aufgegeben wird.

###### **4. Erforderlichkeit**

Bei Schaffung von Baurecht für ein einzelnes Grundstück durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist im Rahmen der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

im Besonderen darzulegen, welche städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine Überplanung aus städtebaulichen Gründen erfordern.

## **B) Inhalt des Bebauungsplans**

### **1. Geltungsbereich**

Für die bereits bebauten Grundstücke Fl.-Nr. 13, 12/7 und 12/8 an der Straße „Am Kirchgäßchen“ ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 5 ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt, das jedoch nur Wohngebäude zulässt. Diese Grundstücke an der Straße „Am Kirchgäßchen“ sollten in den Geltungsbereich einbezogen werden und hier sollte ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Festsetzung eines MD das nur Wohngebäude zulässt, läuft der Zielrichtungen eines MD zuwider. Die Zielrichtung eines MD ist unter anderem die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Werden diese ausgeschlossen, ist die Festsetzungen eines MD nicht zulässig.

### **2. Erschließung**

Entsprechend der Begründung ist vorgesehen, einzelne Baugrundstücke über die Uferstraße zu erschließen. Es ist zu prüfen, ob nicht eine Erschließung über die Straße „Am Kirchgäßchen“ möglich ist. Bei einer Erschließung über die Uferstraße (Staatsstraße 2008) ist im Bebauungsplan die Position und der Umfang der Zufahrt (Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung) festzulegen und durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass größere Stützkonstruktionen o.ä. nicht erforderlich sind.

### **3. Freiflächengestaltung**

Die Regelung zur Zulässigkeit von Stützmauern (Nr. 9.9 der textlichen Festsetzungen) ist zu ungenau. Aufgrund der exponierten Lage und der Topographie sind Geländeanpassungen nur unter Ausbildung natürlicher, ortsüblich begrünter, Böschungen (Neigung z.B. max. 1:3) ohne jegliche Stützwandkonstruktionen zulässig. Sollten dennoch Stützkonstruktionen notwendig sein, sind diese in Bezug auf Materialität (Ausschluss von Gabionen, Sichtbetonwänden, usw.) und der max. zulässigen Höhe (max. 0,5 m) nachvollziehbar und Ortsbildverträglich zu regeln. Ggf. ist innerhalb des Grundstücks abzutreten oder abzuböschten. Insbesondere zum Freibereich Richtung Norden sowie zur Uferstraße sind Stützwände oder Stützkonstruktionen auszuschließen. Die Regelung unter Nr. 9.4 Satz 3 der textlichen Festsetzungen ist entsprechend anzupassen. Auf die Eingrünung auf der Nordseite durch eine zweireihige Landschaftshecke ist im vorliegenden Fall zu verzichten. Bei dem noch verbleibenden Grünbereich handelt es sich um eine offene Wiesenfläche. Diese sollte nicht durch Heckenpflanzungen begrenzt werden. Anzustreben ist vielmehr ein möglichst fließender Übergang zur freien Landschaft. Zudem würden Hecken und Bäume als Ortsrandgründung die Sichtachsen noch weiter beeinträchtigen.“

### **Abwägung:**

Zu Bauplanungsrecht | Städtebau: Die durch die gegenständliche Planung mögliche Bebauung ragt nicht weiter in den unbebauten Freiraum zwischen dem Bereich Hopfen am See und dem Bereich Alt Hopfen hinein, als die bestehende Bebauung im Osten und Nordosten des Plangebietes. Außerdem wird zur Aufwertung besagten Freiraumes der Nordrand des Plangebietes eingegrünt.

Zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen: Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung wird redaktionell in der Begründung ergänzt. Dabei ist anzumerken, dass weder der Regionale Planungsverband noch die Regierung von Schwaben Einwände gegen die Planung vorgebracht hat. Eine Beeinträchtigung der Planung durch die Raumordnung ist also nicht gegeben. Der ergänzende Textpassus lautet:

*„Bedeutsame Grünstrukturen sind zwar gemäß Punkt B I 1.5 (G) des Regionalplans der Region 16 insbesondere in Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten. Allerdings ragt die Bebauung an dieser Stelle in der Nachbarschaft bereits weiter in die Freifläche hinaus. Die gegenständliche Planung stellt eher eine Abrundung des bestehenden Ortsrandes als ein massiver Eingriff in die Freifläche dar, zumal das gegenständlich geplante Gebäude deutlich niedriger als die angrenzende Bestandsbebauung liegt.*

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

Zu Flächennutzungsplan: Die hier gewählte und durch den angewandten § 13b BauGB gestützte Berichtigung des Flächennutzungsplanes bei dessen Fortschreibung ist ein legitimes, vom Baugesetzbuch vorgesehenes Vorgehen. Das durch die Planung ermöglichte Baugrundstück ragt weder so weit in den erwähnten Grünstreifen hinein, wie die angrenzende Bebauung, noch liegt es höher als diese. Wie die Höhenlinien in der Planzeichnung zeigen, liegt das geplante Gebäude sogar deutlich unterhalb der Bestandsbebauung. Hier ist eher von einer Abrundung des bebauten Bereiches, als von einer Inanspruchnahme der genannten wertvollen Freifläche zu sprechen. Die genannte gliedernde Zäsur in der bandartigen Siedlungsstruktur von Hopfen wird demzufolge durch die gegenständliche Planung – wenn überhaupt – nur minimal beeinträchtigt.

Zu Bebauungsplan: Der Hinweis auf den bestehenden Bebauungsplan, bezeichnet als „Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Hopfen am See, Landkreis Ostallgäu, für das Gebiet zwischen Enzensberg, Alt-Hopfen und Bedele (Enzensberg – Südost)“, fehlt tatsächlich in der Bezeichnung des räumlichen Geltungsbereiches und wird dort ergänzt. Die Begründung für die Bebauung wird ergänzt. Dementsprechend wird folgender Passus an entsprechender Stelle in die Begründung übernommen:

(Bei räumlichem Geltungsbereich:)

*„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).“*

(Bei Veranlassung:)

*„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 Bedele (Enzensberg – Südost) als Grünanlage festgesetzt. Nun wird dort ein Wohngebäude ermöglicht. Die Reduktion der Grünfläche an dieser Stelle ist aber vertretbar, da die östlich und nordöstlich angrenzende Bebauung ebensoweit 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.“*

Bezüglich der Sichtbeziehungen ist zu sagen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Füssen an dieser Stelle durchaus eine wichtige Sichtachse skizziert, vgl. untenstehende Abbildung:



Abbildung 1.1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes für den Bereich Hopfen am See mit skizzierter Sichtlinie, unmaßstäblich

Diese Sichtlinie ist zuvorderst auf den westlich der Planung liegenden Hopfensee sowie die dahinter liegenden Berge gerichtet. Schematische 3D-Modelle aus dem Bayernatlas legen hingegen nahe, dass diese Sicht durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, vgl. untenstehende Abbildung.



Abbildung 1.2: 3D-Modell aus dem Bayernatlas mit schematischer Eintragung des Plangebietes, unmaßstäblich.  
Gelb= Baugrundstück, Grün= Grünstreifen, Orange (schmaler Streifen zu sehen)= Baufenster

Das 3D-Modell zeigt, dass das geplante neue Grundstück am Fuß des dortigen Hanges liegt. Die Fläche des geplanten Baufensters ist auf der Abbildung nur als dünner roter Streifen im Bereich des gelben Baugrundstückes zu erkennen. Die Schnitte, die nachrichtlich dem Bebauungsplan beiliegen, belegen ebenfalls deutlich, dass das geplante



Haus niedriger liegt als die Bestandsbebauung. Aufgrund dieser Informationen ist nicht davon auszugehen, dass der Blick vom Weg im Vordergrund der 3D-Ansicht auf See und Bergkette durch das gegenständliche Bauvorhaben eine signifikante Beeinträchtigung erfährt.

Im Gegenzug wird auch der Blick nach Enzensberg von der Uferstraße aus durch das Vorhaben nur geringfügig beeinträchtigt, vgl. untenstehende Abbildung. Zwar ragt das neue Gebäude weiter in die Sichtlinie hervor als die angrenzenden Bestandsgebäude, dennoch sind auch in diesem Fall die Auswirkungen als gering zu betrachten.

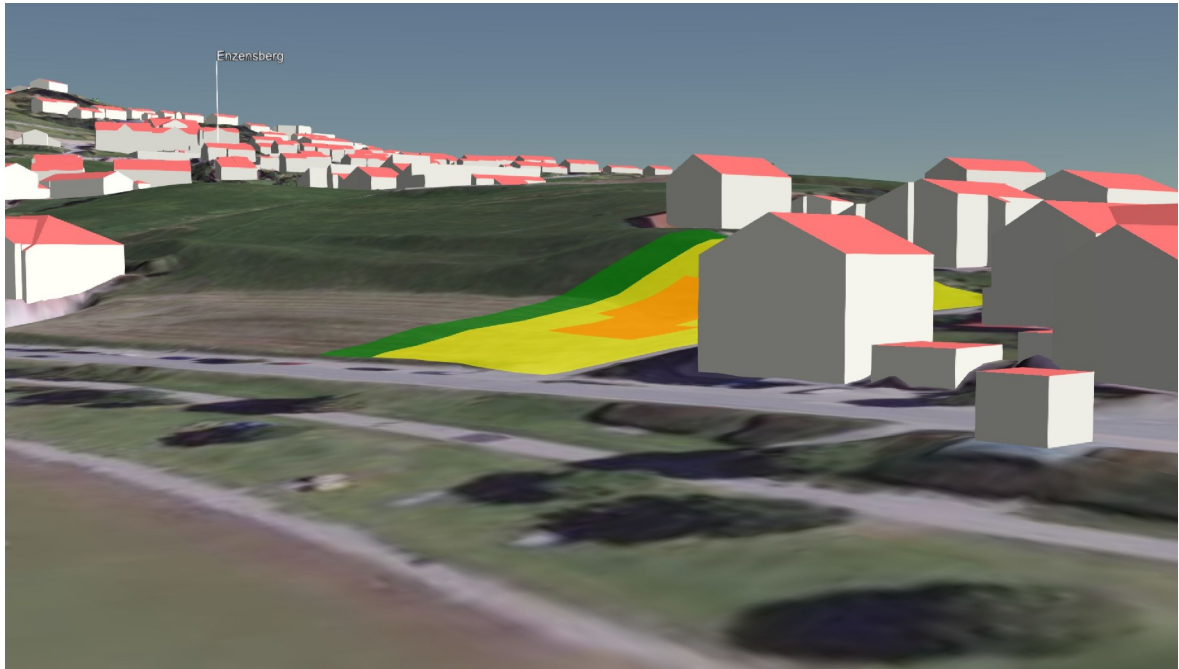


Abbildung 1.3: 3D-Modell aus dem Bayernatlas mit schematischer Eintragung des Plangebietes, unmaßstäblich.  
Gelb= Baugrundstück, Grün= Grünstreifen, Orange= Baufenster

Insgesamt ist zu sagen, dass die bestehenden Sichtachsen – wenn überhaupt – nur minimal beeinträchtigt werden. Die im Flächennutzungsplan skizzierte wichtige Sichtachse auf den Hopfensee und die Berge erfährt durch die Planung keine signifikante Beeinträchtigung. Diesbezüglich besteht kein Anlass einer Planänderung.

#### Bezüglich der Erforderlichkeit der Planung für ein Grundstück:

Gemäß § 13b BauGB „gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Dies zeigt, dass der § 13b für genau den hier vorliegenden Planungsfall angewandt werden kann, zumal die im besagten § 13b darüber hinaus genannten gesetzlichen Fristen eingehalten sind. Zwar können gemäß den Bestimmungen auch größere Flächen mit dem § 13b überplant werden (weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche). Allerdings ist eine weitere Bebauung in diesem Areal von der Stadt Füssen nicht vorgesehen, sondern es soll lediglich die an dieser Stelle eher als Abrundung wirkende Bebauung ermöglicht werden. 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.

Der vorangehende Absatz wird entsprechend in die Begründung übernommen.

Zu Geltungsbereich: Eine Einbeziehung weiterer Siedlungsflächen in die gegenständliche Planung ist nicht vorgesehen. Auf eine Überplanung des Areals soll hier zugunsten

einer zielgerichteten, maßvollen Beplanung des genannten Außenbereichs verzichtet werden.

Zu Erschließung: Das staatliche Bauamt hat in seiner Stellungnahme (s. u.) keine Einwände gegen die Erschließung von der Uferstraße her vorgebracht, wenn entsprechende Vorgaben, v. a. zu Sichtdreiecken eingehalten werden. Darüber hinaus gestaltet sich die angeregte Erschließung über die Straße „Am Kirchgäßchen“ problematisch, da diese deutlich höher als das geplante Gebäude liegt. Für Kanal und Wasser ist daher vermutlich ohnehin nur die Erschließung über die Uferstraße realisierbar. Auf eine darüber hinausgehende verkehrliche Erschließung von Osten über das Kirchgäßchen wird daher verzichtet. Die gegenständlich vorgesehene Erschließung wird wie geplant weiterverfolgt.

Zu Freiflächengestaltung: Die der Planung beigelegten Schnitte des geplanten Bauvorhabens im Plangebiet zeigen, dass sich dieses bereits gut in den natürlichen Höhenverlauf auf dem Grundstück einfügt. Dies wird durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss für Hauptgebäude sowie Garagenanbau in der Satzung gestützt. Da hierdurch und durch die eng gefasste Baugrenze nur wenig Spielraum für Abweichungen lässt, die ausufernde Stützkonstruktionen nötig machen, erachtet die Stadt Füssen die gegenständlichen Festsetzungen als ausreichend, zumal sie nur für den einen Bauplatz im Plangebiet gelten.

Zusammenfassung:

Die genannten Passagen werden in der Begründung ergänzt. Änderungen der Festsetzungen sind nicht notwendig.

|                      |
|----------------------|
| Abstimmungsergebnis: |
|----------------------|

### 1.3.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 12.01.2023

#### Stellungnahme:

(Einwendungen)

#### „1. Gebietstyp und Parkplätze

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

Aus rein immissionsschutzfachlicher Sicht sollte man, unter Hinzunahme eines angrenzenden gewerblichen Betriebes, die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) zumindest prüfen. Bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) muss die Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden Parkplätzen entlang der Uferstraße überprüft werden.

#### 2. Straßenverkehrslärm bei WA

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 (L<sub>r</sub>) der Straßenverkehrsgeräusche. Die Beurteilungspegel beziehen sich auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h bei freier Schallausbreitung.

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

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 Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist können 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. Es wird vorgeschlagen die folgenden Festsetzungen in die Satzung aufzunehmen:

*"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.*

*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"*

Die oben aufgeführten Grundlagen für die Festsetzungen, wie z.B. Verkehrsstärke, Beurteilungspegel, Richtwerte und deren Überschreitung sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen."

(Rechtsgrundlagen)

§ 50 BImSchG

#### Abwägung:

Die genannten Festsetzungen werden, wie gewünscht, in die Satzung aufgenommen. Die genannten Grundlagen werden in die Begründung übertragen.

Eine Ausweisung eines Mischgebietes (MI) wird hier verworfen, da dies für ein einzelnes Wohnvorhaben nicht zulässig ist. Die Einbeziehung eines angrenzenden Gewerbebetriebes würde zwar ein Mischgebiet ermöglichen. Da an dieser Stelle allerdings lediglich die maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich verfolgt werden soll, möchte die Stadt Füssen hierauf verzichten. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den benachbarten Parkplätzen wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme überprüft. Die Ergebnisse der Stellungnahme wurden in die Planung eingearbeitet. Die Stellungnahme wird als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

Abstimmungsergebnis:

### **1.3.3 Staatliches Bauamt, Kempten, mit Schreiben vom 21.12.2022**

#### **Stellungnahme:**

(Einwendungen)

„Der gegenständliche Bebauungsplan liegt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Hopfen am See im Zuge der Staatsstraße 2008 (Uferstraße). Die Freihaltung der gesetzlichen Anbaubauverbotszone kommt hier nicht zum Tragen

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Staatsstraße vorgesehen. Es sollte gewährleistet werden, dass die Ausfahrt vom Grundstück auf die Staatsstraße vorwärts erfolgt. Auf die Freihaltung entsprechender Sichtdreiecke in beide Richtungen der Staatsstraße mit einer Schenkellänge von 50 m, gemessen 3 Meter hinter dem Fahrbahnrand sind zu berücksichtigen. Auf den Gehweg sind beidseits Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 30 Metern, gemessen 3 Meter hinter der Grundstücksgrenze einzuhalten und im Bereich von 0,80 m - 2,25 m Höhe von allen sichtbehindernden Gegenständen (Einfriedungen, Bepflanzungen, etc.) frei zu halten. Es wird empfohlen, die Sichtdreiecke zeichnerisch in den BBP mit aufzunehmen. 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.“

(Rechtsgrundlagen)

BayStrWG

ODR

#### **Abwägung:**

Zwischen dem für Garagen vorgesehenen Baufeld (Indexzahl 1 der Planung) und der Verkehrsfläche liegen fast 10 m Freiraum, zwischen den geplanten Garagen und der eigentlich Straßenkante der Uferstraße sogar 14 m und mehr. An dieser Stelle ist also genug Platz für Autofahrer, um so zu rangieren, dass vom Grundstück auf die Uferstraße in Vorwärtsrichtung ausgefahren werden kann. Wie die Fahrzeuge tatsächlich gehandhabt werden, ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu regeln.

Die Sichtdreiecke werden mit den gewünschten Maßen in die Planzeichnung übernommen, die entsprechenden Festsetzungen in die Satzung übernommen. Die übrigen Hinweise zu Niederschlagswasser, Parkmöglichkeiten entlang des Gehweges und den Immissionen der Staatsstraße St 2008 bzw. den damit verbundenen Leistungen werden in die Begründung übernommen. Darüber hinaus besteht kein Anlass einer Planänderung.

|                      |
|----------------------|
| Abstimmungsergebnis: |
|----------------------|

## **2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung durch öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 22.12.2022 bis 25.01.2023.

### **2.1 Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.**

## **3. Billigungsbeschluss zur erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung**

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen billigt nach Kenntnisnahme und Abwägung der zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen den Entwurf des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 5, 4. Änderung im Bereich Uferstraße gemäß § 13b BauGB, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.04.2023, zur erneuten, verkürzten öffentlichen Auslegung.

|                      |
|----------------------|
| Abstimmungsergebnis: |
|----------------------|

Kaufbeuren, den 23.03.2023