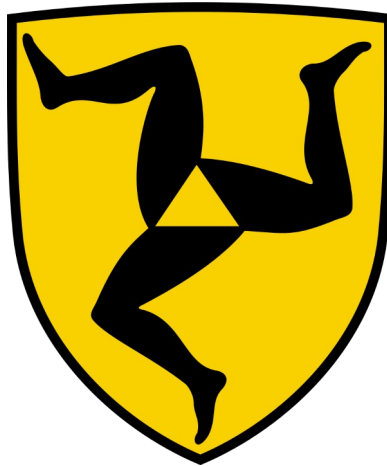


Stadt Füssen

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 04.04.2023

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. **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 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 04.04.2023. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 04.04.2023 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/ 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 Hauptgebäuderichtung 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 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
Parthenocissus quinquefolia „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 gelbblaubige 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 gesamten 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 Sichtdreiecke

11.1. Es sind Sichtdreiecke in die Planzeichnung aufgenommen.

11.2. 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.

- 11.3. 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. Die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu nahm mit Schreiben vom 12.01.2023 zum Verfahren Stellung. Gemäß dieser Stellungnahme werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- 12.2. 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.

- 12.3. Zur Untersuchung des Lärms der entlang der Uferstraßen liegenden Längsparkplätze ist eine gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz vom Büro em plan, Augsburg, erstellt worden. Aufgrund dieses Gutachtens werden die oben genannten Festsetzungen wie folgt ergänzt:

- 12.4. 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 Raumlufthanlagen 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 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.

- 13.2. 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 Landratsamt 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.

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. 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.

13.5. 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 04.04.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- 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

Begründung

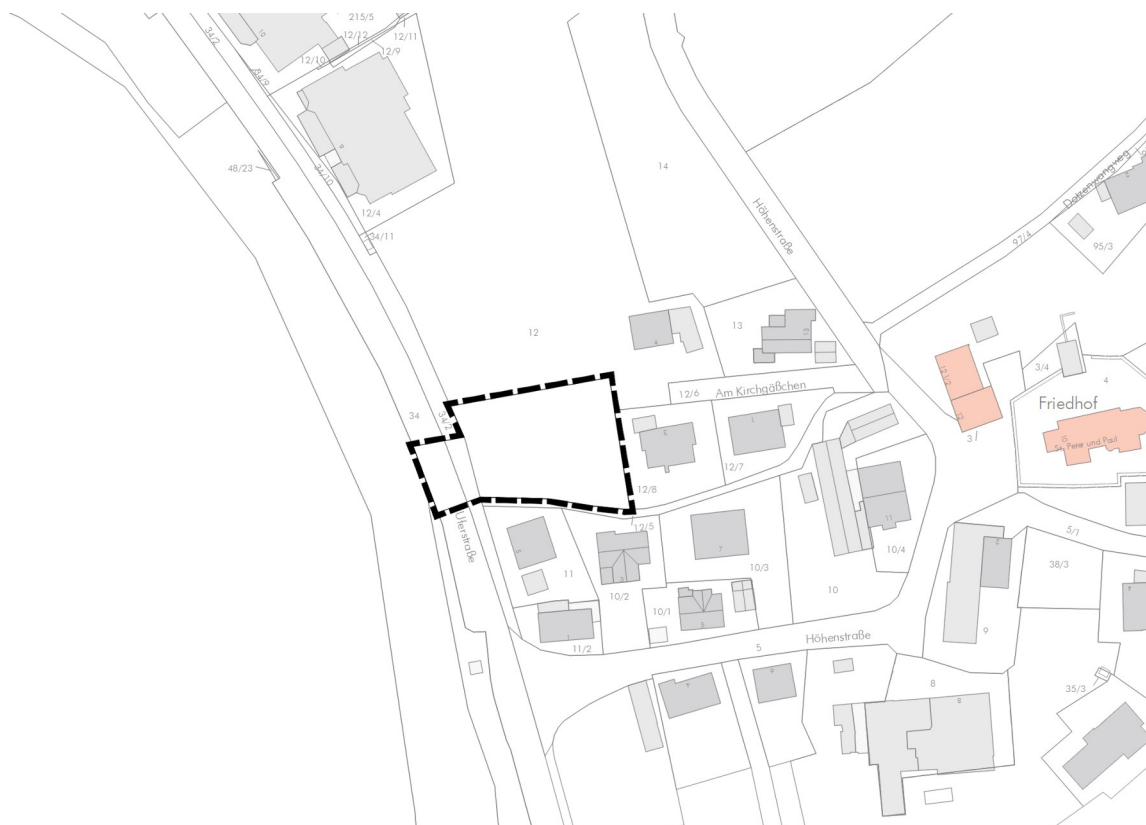
1. Geltungsbereich

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.

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 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. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 1).



daher erscheint eine Überplanung auf Grundlage des § 13b BauGB hier vertretbar und sinnvoll. Daher hat sich die Stadt entschlossen, den gegenständlichen Bebauungsplan aufzustellen.

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.

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 m² 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.

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.

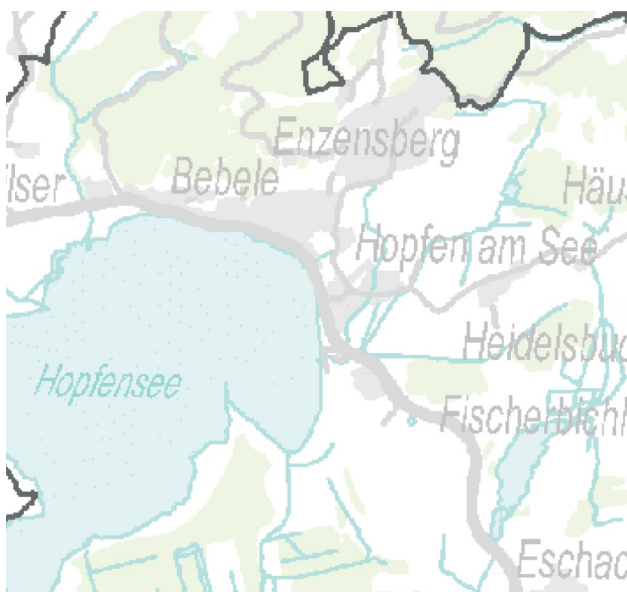


Abbildung 2: Ausschnitt Karte 2, Regionalplan 16 Allgäu, Siedlung und Versorgung

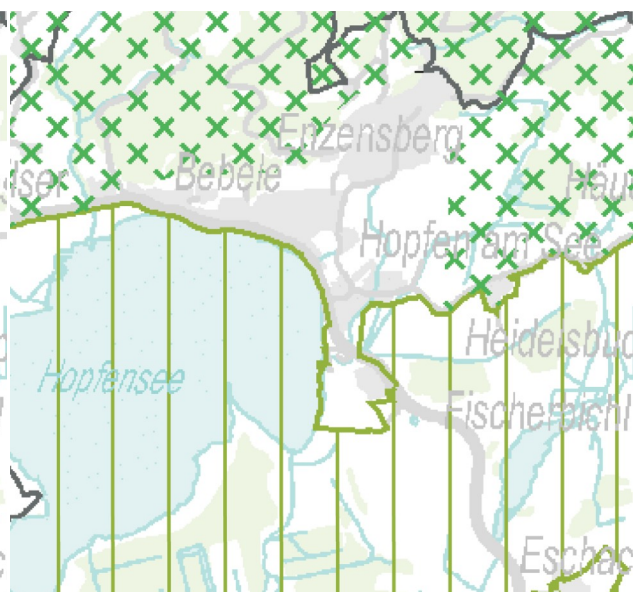


Abbildung 3: Ausschnitt Karte 3, Regionalplan 16 Allgäu, Natur und Landschaft

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. Neubauflächen 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.

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.

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 nord-östlichen 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 ($> 1\text{E-}6 - 1\text{E-}4$) 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 Riedener 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 unbekannten Bodendenkmälern 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.

Das staatliche Bauamt Kempten teilte mit Schreiben vom 21.12.2022 unter anderem wie folgt zum Verfahren 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 hinge-

wiesen. 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 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.

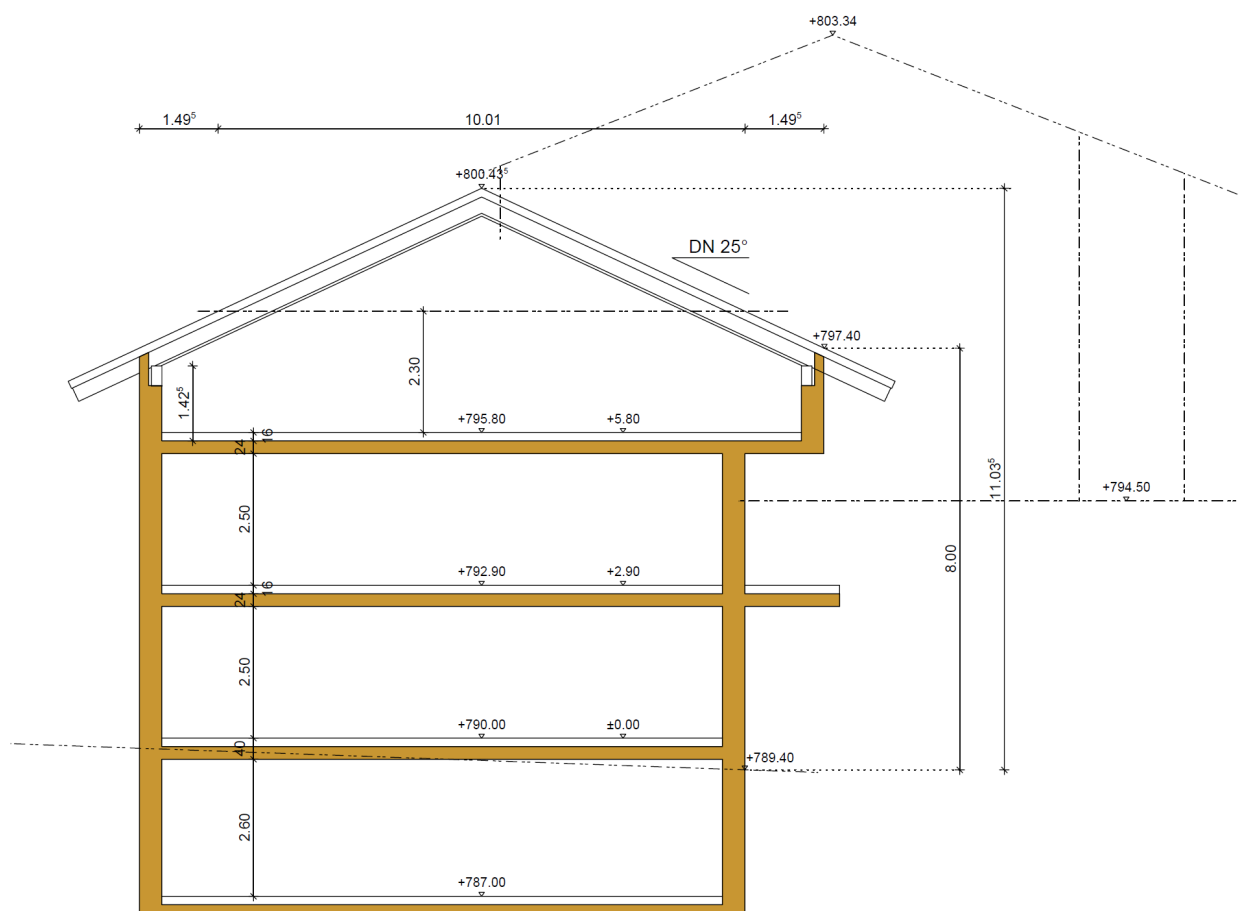


Abbildung 5: Schemaschnitt des geplanten Bauvorhabens mit hinterliegendem Bestandsbau, unmaßstäblich

Garagen und Stellplätze:

Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung). Diese trifft hierzu alle von der Stadt Füssen gewünschten Festsetzungen.

6. Grünordnung

6.1. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet besteht zumeist aus landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im Westen liegt eine Verkehrsfläche.

6.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in 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

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.

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:	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
WA	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 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.“

Auf Grundlage dieser Stellungnahme wurden entsprechende Festsetzungen in die Planung übernommen. Diese wurden ergänzt durch Festsetzungen, die aufgrund einer gutachterlichen Stellungnahme zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den genannten Parkplätzen ermittelt wurden.

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.

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. Bauwasserhaltung, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit Schreiben vom 15.12.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„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
„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
weitere Links:
 - Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de) Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches 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“

8.3. Stromversorgung / Erdgasversorgung / Telekommunikation

Die Elektrizitätswerke Reutte (EWR), die Schwaben Netz GmbH und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

Die Elektrizitätswerke Reutte teilten mit Schreiben vom 16.12.2022 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 wie folgt zum Verfahren mit:

„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.“

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. 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