

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

Abwägung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

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 Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 02.05.2023.....	2
1.3 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:.....	2
1.3.1 Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, mit Schreiben vom 10.05.2023.....	2
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	2
2.1 Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.....	3
3. Satzungsbeschluss.....	3

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

Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses
am 04.07.2023.

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 20.04.2023 und Termin zum 12.05.2023.

1.1 Stellungnahmen ohne Einwände

- Landratsamt OAL, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 09.05.2023
- Landratsamt OAL, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 05.05.2023
- Landratsamt OAL, untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 02.05.2023
- Landratsamt OAL, Komm. Bauamt- Kreisstraßenverwaltung, mit Schreiben vom 25.04.2023
- Staatliches Bauamt Kempten, mit E-Mail vom 27.04.2023

1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

1.2.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 02.05.2023

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Altlasten:

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

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfallt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

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, mit Schreiben vom 10.05.2023

Stellungnahme:

(Einwendungen) siehe sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

„Wir verweisen nochmal auf den Inhalt unserer letzten Stellungnahme vom 25.01.2023! Insbesondere was die Eingrünung an der Nordseite des Baugrundstückes betrifft.“

Stellungnahme vom 24.01.2023:

(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 des Orts- und Landschaftsbilds 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 Zielrichtung eines MD zuwider. Die Zielrichtung eines MD ist unter anderem die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Werden diese ausgeschlossen, ist die Festsetzung 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 abzuböschern. 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 zur Stellungnahme vom 25.01.2023:

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.

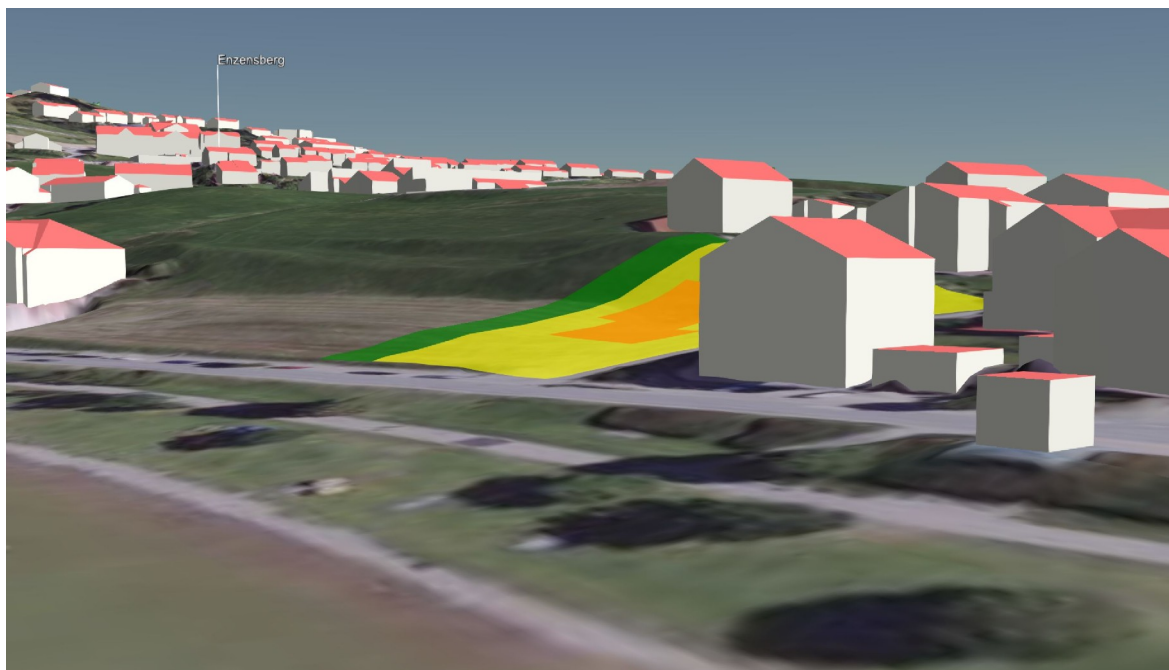


Abbildung 1.3: 3D-Modellansicht aus dem Bayernatlas mit schematischer Eintragung des Plangebietes, unmaßstäblich.
Gelb= Baugrundstück, Grün= Grünstreifen, Orange= Baufenster

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 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.

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 gefass-

te 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.

Abwägung:

Die Abwägung zur ursprünglichen Stellungnahme wird aufrecht erhalten.

Zur Eingrünung wird ergänzt, dass an dieser Stelle ausdrücklich eine Ortsrandeingrünung geschaffen werden soll, um einer weiteren Siedlungsentwicklung, die ja ausdrücklich nicht gewünscht ist, vorzubeugen. Die obenstehenden Abbildungen 1.2 und 1.3 legen darüber hinaus nahe, dass der Grünstreifen die Sichtachsen kaum behindert, zumal dort überwiegend Sträucher und nur vereinzelte Bäume gepflanzt werden sollen. Daher besteht diesbezüglich 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 28.04.2023 bis 12.05.2023.

2.1 Es sind keine Stellungnahmen eingegangen

3. Satzungsbeschluss

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschließt nach Kenntnisnahme und Abwägung der zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen den Bebauungsplan 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 04.07.2023, als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Kaufbeuren, den 31.05.2023