

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 11 Am Sonnenhang Nord-Ost im Verfahren nach § 30 Abs.1 BauGB

Inhalt

Satzung

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken**

Begründung mit Umweltbericht

28.01.2014

Auftraggeber:

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen,

Planung:

abtPlan
Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf

Grünordnung:

Dipl.-Ing. Univ. Helmut Rösel
Landschaftsarchitekt Universitätsdozent
Brunnener Str. 12
86511 Schmiechen
Tel./ Fax 08206/1873

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 11 Am Sonnenhang Nord-Ost im Verfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB

Aufgrund

- des §§ 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayer. Denkmalschutzgesetzes,
- des Bundesimmissionsschutzgesetzes

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen **den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 11 Am Sonnenhang Nord-Ost** als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt die von der Stadt Füssen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 28.01.2014.

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet.

2.2 Zulässig sind

- 2.2.1 Wohngebäude,
- 2.2.2 nicht störende Handwerksbetriebe,
- 2.2.3 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2.3 Ausnahmsweise zulässig sind

- 2.3.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2.3.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 2.3.4 Anlagen für Verwaltungen, kirchliche und sportliche Zwecke.

2.4 Unzulässig sind

- 2.4.1 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- 2.4.2 Gartenbaubetriebe
- 2.4.3 Tankstellen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudegrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO, Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO)

3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze.

3.2 Bei Gebäuden mit zulässiger II-geschossiger Bauweise ist der Ausbau des Dachgeschosses erlaubt.

- 3.3 Die maximale Länge von Gebäuden bei Einzelhäusern beträgt 16 m. An das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude bleiben unberücksichtigt.
- 3.4 Die zulässige talseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, beträgt maximal 6,50 m. Der natürliche Geländeverlauf ist in den Baueingabeplänen exakt vorzulegen, damit die Lage des Objektes im Gelände beurteilt werden kann.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 5 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Haustypen, hier nur Einzelhäuser, wie auch die festgesetzten Baugrenzen.
- 4.3 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen gelten die Regelungen über Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 5 Gestaltung (Art. 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- 5.1 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Hauptgebäuderichtung festgesetzt. Sie kann für Gauben und Quergiebel und zur Anpassung an das Gelände gedreht werden.
- 5.2 Es sind Satteldächer mit dem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers zu erstellen.
- 5.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden.
- 5.4 Bei II-geschossigen Gebäuden darf der Kniestock eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer. Zulässige Dachneigung: 25 bis 30°.
- 5.5 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von maximal 1,65 m².
- 5.6 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 5.7 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen (symmetrisch und parallel zur Dachfläche).
- 5.8 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
- Verputzmauerwerk mit weiß abgetöntem Anstrich;
 - Bauteile aus Holz mit hell abgetönten, nicht bunt wirkenden Lasuranstrichen. Die Farbgestaltung ist mit der Stadt Füssen abzustimmen.
- 5.9 Dachgauben bzw. Quergiebel sind zulässig, soweit sie
- 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten; Gauben sollen eine Breite von 3,50 m pro Gaube nicht überschreiten,
 - mindestens 40 cm Höhendifferenz zum First (senkrecht Maß) aufweisen,
 - mindestens 40 cm Höhendifferenz zur Trauflinie (senkrecht Maß) aufweisen und diese nicht unterbrechen,
 - einen Abstand von mindestens 3,0 m zur äußeren Giebelwand einhalten, um wenigstens den Randbereich der Gebäudesilhouette zu erhalten.
- 5.10 Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig. Statt einer Wohnung können zwei Ferienwohnungen oder Gästezimmer eingerichtet werden, soweit sie einem dauernd wechselnden Personenkreis dienen.

- 5.11 Einrichtungen und Anlagen der Außenwerbung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Wohnhäusern unzulässig; ausgenommen ist Werbung an der Stätte der Leistung unter folgenden Voraussetzungen:
- a) Größe max. 0,25 qm;
 - b) Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden;
 - c) Keine Wechsellichtanlagen, keine blinkende Leuchtwerbung und keine Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren.

§ 6 Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Alle Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gebildeten, überbaubaren Flächen zu errichten. Gartenhäuser bis zu einer Größe von 9 m² sind davon ausgenommen. Je Grundstück ist maximal ein Nebengebäude zulässig. Dabei sollen die vorgenannten Gebäude einheitlich (Dacheindeckung, Höhe und Gestaltung) gestaltet werden. Extensive Dachbegrünung ist erlaubt.
- 6.2 Bei Senkrechtaufstellung der Garagen und Carports zur privaten Erschließungsstraße (verlängerte Straße Am Sonnenhang) ist vor den Garagen und Carports eine Stellplatztiefe von 5 m einzuhalten. Bei Parallelstellung zur Erschließungsstraße der Garagen und Carports innerhalb der nach dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung begrenzten Fläche ist ein Abstand zur Straße von mindestens 1 m einzuhalten.

§ 7 Freiflächengestaltung, Einfriedungen, Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 11 BauGB)

- 7.1 Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
- 7.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone versickert werden. Es ist zudem möglich, das Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Der Bauherr hat bezüglich des Hangwassers aus dem nördlich angrenzenden Wiesengelände selbst zu sorgen, z. B. durch den Einbau einer Rigole, wasserdichter Keller u. dgl.
- 7.3 Zu öffentlichen bzw. privaten Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen als Holzlattenzäune max. 0,90 m hoch oder als Gehölzhecken auszuführen. Im Vorgartenbereich ist auf Schnithecken zu verzichten. Die Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm auszuführen.
- 7.4 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.
- 7.5 Die Außenanlagengestaltung ist bei Bauantrags- oder in Genehmigungsverfahren in einem qualifiziertem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

§ 8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 BauGB)

Sämtliche neu zu verlegenden Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

§ 9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 9.1 Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen (siehe hierzu nachfolgende Vorschlagsliste) zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Auf die Festsetzung von Bäumen 1. Wuchsordnung wird verzichtet.
- 9.2 Bindungen für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte mit Pflanzbindung können sich geringfügig verschieben. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen. Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die durch die Planzeichnung und Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach der Baubeginnsanzeige des jeweiligen Wohnhauses zu pflanzen.

9.3 Pflanzenauswahl / textlicher Hinweis

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Obstbäume:

- standortgerechte Hochstammsorten
- Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel
Wettringer Taubenapfel
- Birne: Gute Graue / Oberösterreichische
Weinbirne, Alexander Lucas
- Zwetschge: Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge

Artenliste Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

9.4 Der mit 2.070 m² errechnete Ausgleichsbedarf (siehe Ziffer 7.2.2 der Begründung) wird innerhalb des Bebauungsplans entlang seiner nördlichen Grenze mit einer sogenannten T-Linie umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Fl. Nr. 186 festgesetzt, deren Ausgestaltung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu erfolgt. Als Ausgleichsmaßnahmen ist hier eine 1- bis 2-malige Mahd sowie die Pflanzung von jeweils einem Baum oberhalb der Bauplätze Fl. Nr. 186/11 und 186/13 festgesetzt; es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig. Die beiden vorgenannten Bäume sind durch Abzäunung zu sichern. Die Ausgleichsfläche ist ohne jegliche Düngung zu bewirtschaften.

9.5 Sollten als zu erhalten festgesetzte Bäume wegen Bruchgefährdung oder mangelnder Standsicherheit entfernt werden müssen, ist je entferntem Baum eine Ersatzpflanzung von Gehölzen 2. Wuchsordnung, Feldahorn, Vogelkirsche oder Feldulme), 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 20 – 25, zu leisten.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

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

Windwurfgefährdung:

Wegen der Windwurfgefährdung ist entlang der östlichen Grenze ein Sicherheitsabstand von 25 m zum Tobel einzuhalten, siehe Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung. Bei einer Bebauung sind in diesem Bereich verstärkte statische Ausbildungen für die bewohnten Gebäude (z.B. verstärkte Dachkonstruktionen) auf der Fl. Nr. 186/10 vorzusehen, um Schäden durch abbrechende Äste oder Kronenteile einzudämmen. Es ist vom Bauherrn ein Nachweis über die Eintragung einer Haftungsausschlussklärung im Grundbuch im Rahmen der Baueingabeplanung vorzulegen.

§ 10 Hinweise und Empfehlungen

10.1 Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten 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: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

10.2 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. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

10.3 Wild abfließendes Wasser

In Hangsituationen ist möglicherweise mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind deshalb an Gebäuden und Erschließungsstraßen bauliche Sicherheitsvorkehrungen eigenverantwortlich zu prüfen und zu treffen. Es wird empfohlen, dass die Gebäude mit wasserdichten Kellern („wasserdichte Wanne“) ausgebildet werden. Das Wasserwirtschaft hat auf den vorgenannten Tatbestand in der Stellungnahme vom 19.08.2013 mit folgendem Text hingewiesen:

Aufgrund der Hanglage des Baugebietes besteht eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser von der nördlich angrenzenden Hangfläche. Bei der weiteren Planung sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, um dieses Hangwasser oberhalb des Baugebietes abzufangen.

Nicht sickertfähiges Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal des bestehenden Trennsystems unter Beachtung des wasserrechtlichen Bescheides vom 26.08.2008 abzuleiten.

10.4 Altlasten und Bodenschutz

Das Landratsamt Ostallgäu als Untere Bodenschutzbehörde, weist mit Schreiben vom 02.09.2013 auf folgendes hin:

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Hopfen am See, Am Sonnenhang Nord-Ost“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen, befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

10.5 Immissionsschutz Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Füssen, den

Iacob, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Veranlassung

Die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Bauzeile mit den Grundstücken Fl. Nr. 186/10, -/11, -/12 und -/13 sowie das Grundstück Fl. Nr. 186 für die Ausgleichsmaßnahmen, Gemarkung Hopfen, soll nun für einen konkreten Bedarf mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans konkretisiert werden. Eine Teilfläche der Fl. Nr. 195/5 Straße Am Sonnenhang soll einbezogen werden.

Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich würde. Es soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen und die nachhaltige Nutzung in der baulichen Lücke zwischen dem vorhandenen Wohngebiet im Westen, Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 9 und dem Wohngebiet im Osten, Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 sichergestellt werden. Der eigentliche Planbereich für das Wohngebiet weist eine Größe von ca. 0,41 ha auf. Mit der einbezogenen Ausgleichsfläche entlang des nördlichen Randes erreicht das Plangebiet eine Größe von 0,68 ha.

Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen hat am 09.04.2013 die Aufstellung der des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 11 Am Sonnenhang Nord-Ost beraten und einen Empfehlungsbeschluss für die Aufstellung und das frühzeitige Verfahren gefasst. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.07.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der von der Verwaltung vorgelegte Vorentwurf des vorgenannten Bebauungsplanes beraten und die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erteilt. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Verfahren durchzuführen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 11 Am Sonnenhang Nord-Ost umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 186/10, -/11, -/12 und -/13 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 186, 195/5 und 348/28 Gemarkung Hopfen. Der räumliche Geltungsbereich ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen bzw. dem nachfolgenden Lageplan – ohne Maßstab:

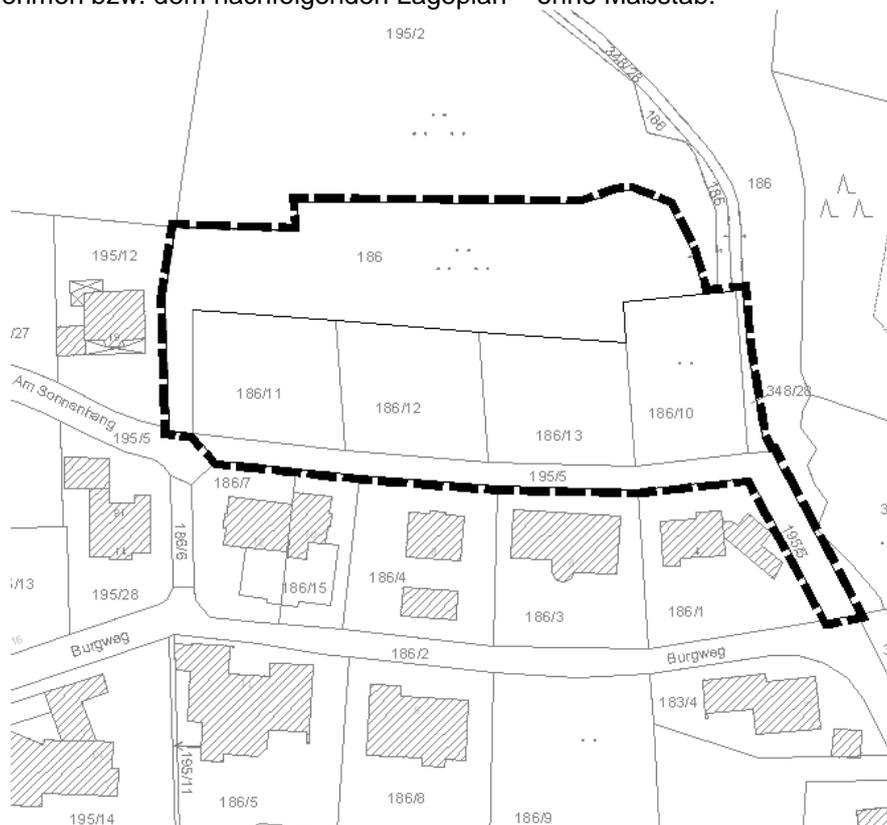


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs – unmaßstäblich

Für den mittleren Bereich des Burgweges wurde bereits in den Jahren 1998 und 1999 ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasste neben dem oben beschriebenen Bereich auch das südlich hiervon gelegene Gebiet bis zur vorhandenen Bebauung der Uferstraße mit einer Gesamtläche von ca. 1,5 ha. Parallel hierzu wurde auch der Flächennutzungsplan geändert. Die Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung wurde durch die Bekanntmachung am 22.07.1999 rechtsverbindlich. Für den Bebauungsplan Nr. 11 wurde zwar am 27.04.1999 der Satzungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte jedoch nicht. Somit ist der vorgenannte Bebauungsplan nicht in Kraft getreten. Gleichwohl wurde der südliche Teil des vorgenannten Bebauungsbereichs in den vergangenen Jahren vollständig bebaut. Es besteht nur noch eine Lücke im Bereich der Fl. Nr. 186/9. Eine Bebauung soll hier nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Das gegenständliche Verfahren des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 11 beschäftigt sich nur noch mit dem Bereich der nördlichen Bauzeile in der Abgrenzung der nachfolgenden Lageplanskizze.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesplanung / Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Da sich der Bebauungsplan innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche befindet, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Siedlungsfläche die Ziele der Raumordnung beachtet werden und hier keine Verletzung von zu beachtenden Zielen der Raumordnung festzustellen sein wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4 von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. Im Rahmen einer Änderung wurde das o. g. Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Änderung ist seit dem 22.07.1999 wirksam. Der Bereich oberhalb der Wohnbaufläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer sowie orts- und landschaftsgestaltlicher Bedeutung dargestellt. Der Aussichtspunkt am Waldrand, ca. 70 m oberhalb der Wohnbaufläche, ist mit einem Symbol besonders hervorgehoben.

4. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am südexponierten Hang am nördlichen Ufer des Hopfensees, im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Bebele. Im Süden grenzt die bestehende Bebauung, im Westen der Bebauungsplan Nr. 9 Am Sonnenhang und im Osten von einem dicht mit Gehölzen bestandenen Tobel getrennt der Bebauungsplan Nr. 4 Bebele nördlich des Ringweges an. Das Plangebiet wird im Norden von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Gegenwärtig wird das Plangebiet von einem örtlichen Landwirt als Grünland genutzt und grundsätzlich viermal gemäht, d. h. intensiv bewirtschaftet.

Das Gelände weist ein Nord-Süd-Gefälle mit einem Höhenunterschied von 12 m auf. Es steigt von 807 müNN im Südwesten auf 819 müNN im Nordosten an. Der Vegetationsbestand weist keine besonderen Merkmale oder Ausstattungselemente für den Arten- und Biotopschutz auf. Auf dem Teilgrundstück Fl. Nr. 186 steht im nordöstlichen Bereich eine einzelne Koniferen-Zierform von ca. 5 m Höhe, die jedoch als artfremdes Gehölz entfernt werden soll.

Der östlich vorbeiführende Tobel ist mit Esche, Fichte, Ahorn, Buche, Linde, Birke, Feldahorn und wärmeliebenden Heckensträuchern bestockt. Es handelt sich um Wald i. S. d. Art. 2 BayWaldG, der mit einem schmalen Streifen auch in das Grundstück Fl. Nr. 186/10 hineinreicht. Auf diesem schmalen Grünstreifen stocken einige alte, ca. 20 m hohe Eschen, die vom Hauptbestand durch den Burgweg getrennt werden. Laut Waldfunktionskarte erfüllt der Bestand eine besondere Funktion als Erholungswald, Intensitätsstufe 1. Zudem ist er als Wald mit besonderer Funktion für die Gesamtoökologie ausgewiesen. Der vorgenannte Burgweg mit der Fl. Nr. 348/28 führt zu einem Aussichtspunkt mit Aussichtsplattform, an einem großen Solitär und einer kleinen Schutzhütte.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, hat mit Schreiben vom 07.08.2013 hierzu folgendes mitgeteilt:

*„Der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 11 Am Sonnenhang Nord-Ost nimmt Wald i. S. d. Art. 2 BayWaldG in Anspruch. Dabei handelt es sich um einen im Osten angrenzenden Tobel, der mit Esche, Fichte, Ahorn, Buche, Linde, Birke, Feldahorn und wärmeliebenden Heckensträuchern bestockt ist. Auf der Fl. Nr. 186/10 Gmkg. Hopfen stocken am östlichen Grundstücksrand einige alte, ca. 20 m hohe Eschen, die vom Hauptbestand durch den Burgweg getrennt werden.
Laut Waldfunktionskarte erfüllt der Bestand eine besondere Funktion als Erholungswald, Intensitätsstufe 1. Zudem ist er als Wald mit besonderer Funktion für die Gesamtökologie ausgewiesen.
In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Nr. 6. Grünordnung explizit darauf hingewiesen, dass die Alteschen auf der Fl. Nr. 186/10 durch eine Bebauung nicht beeinträchtigt werden sollen. Fällungen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit dennoch durchgeführt werden müssen, sollen durch Ersatzpflanzungen mit Bäumen 1. Ordnung kompensiert werden.
Es liegt keine genehmigungspflichtige Rodung nach Art. 10 Abs. 2 BayWaldG vor, da der Waldbestand der Fl. Nr. 186/10 Gmkg. Hopfen auch weiterhin vorrangig seine Waldfunktionen erfüllen soll. Dies wird sowohl auf der Karte als auch im Erläuterungsteil (Begründung Pkt. 6) explizit dargestellt.
In diesem Zusammenhang wird auf nötige Abstandflächen zwischen der Bebauung und dem Waldbestand im Bereich des Tobel hingewiesen. Um sowohl Sach- als auch Personenschäden vorzubeugen, wird ein Mindestabstand von 25 m gefordert. Auch wenn der Bestand in Hauptsturmrichtung nachgelagert ist und Einzelbäume an den Freistand gewöhnt sind, stellen insbesondere die weit ausladenden, erkrankten Eschen auf dem östlichsten Flurstück eine erhöhte Sicherheitsgefahr dar. Ihr Gefährdungspotential steigt mit zunehmendem Alter weiter an.
Laut Vorentwurfskarte zum Bebauungsplan können die o.g. Abstandflächen nicht eingehalten werden. Auch wenn einige Alteschen gefällt und ersetzt werden, liegt ein Teil der Bestockung im Tobel weiterhin im Gefährdungsbereich für die Wohnbebauung. Deshalb sollen verstärkte statische Ausbildungen für die bewohnten Gebäude (z.B. verstärkte Dachkonstruktionen) auf der Fl. Nr. 186/10 vorgegeben werden, um Schäden durch abbrechende Äste oder Kronenteile einzudämmen. Eine grundbuchgesicherte Haftungsausschlussklärung des Bauherrn für evtl. Schadenersatzansprüche wird empfohlen.
Für die Eschen-Ersatzpflanzung werden Baumarten der 2. Wuchsordnung wie Feldahorn, Vogelkirsche oder Feldulme empfohlen.
Bei der Bepflanzung der Grünflächen bzw. Ersatzpflanzung sind die Bestimmungen des Forstvermehrungsgut-Gesetzes (FoVG) für die Baumarten Vogelkirsche, Birke, Hainbuche, Winterlinde und Esche zu beachten.
Die solitäre Winterlinde am nordöstlichen Rand außerhalb des Bebauungsplans soll aufgrund ihrer besonders ausladenden und seltenen Erscheinungsform unbedingt erhalten bleiben.
Die Baumart Esche (*Fraxinus excelsior*) wird derzeit nicht zur Pflanzung empfohlen. Das Eschentriebsterben, eine nicht bekämpfbare Pilzerkrankung, führt vor allem bei Jungpflanzen zum Absterben der Triebe und damit zu einem hohen Ausfallprozent von Neukulturen.
Im Zuge der Ausgleichsmaßnahme wird kein Wald neu begründet oder in Anspruch genommen.
Weitere Einwände werden nicht erhoben.“*

Hierzu erfolgte seitens der Stadt in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 01.10.2013 folgende Abwägung:

Die Ausführungen zum Bereich Forsten dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Die textlichen Aussagen in der Begründung werden entsprechend korrigiert und ergänzt. Es wird auf den Waldabstand in der Bebauungsplanzeichnung hingewiesen und eine 25 m Zone eingetragen. Die Ersatzpflanzung hinsichtlich der Arten und Wuchsklasse wird korrigiert (Wuchsklasse II, Feldahorn, Vogelkirsche oder Feldulme).

Das Plangebiet wird über den Burgweg von Süden und über die Straße Am Sonnenhang von Westen erschlossen. Der Sonnenweg und der Burgweg sind über eine 4,48 m breite Straße mit der Fl. Nr. 186/6 miteinander verbunden. Innerhalb der verlängerten Straße Am Sonnenhang liegt eine Hauptwasserleitung, die über den Tobel nach Osten bis zum Baugebiet Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 Bebele nördlich des Ringweges verläuft. Der tief liegende Tobel wird dabei mit einem Betonkasten – Leitungsbrücke - überquert. Teilweise wurde auch schon der Kanal von Westen bis vor das Grundstück Fl. Nr. 186/11 geführt.

5. Planung

Das Plangebiet befindet sich in einem landschaftlich empfindlichen Bereich. Es handelt sich um eine exponierte und weit einsehbare Hanglage. Die Bebauung soll schonend in die Landschaft eingebunden werden. Hieran haben sich die Bebauungsplanfestsetzungen zu orientieren. Es wird mit diesem Bebauungsplan ein einheitlicher nördlicher Abschluss des Siedlungsgebietes von Hopfen erreicht. Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Um zu massive Baukörper zu vermeiden, sollen Doppelhäuser hier ausgeschlossen bleiben. Es wird eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,25/0,50 festgesetzt, siehe Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung. Mit der Begrenzung der Anzahl der Geschosse auf maximal zwei und eine maximale talseitige Wandhöhe von 6,50 m soll eine parallel zu den Höhenlinien verlaufende Bebauung unterstützt werden. Damit passt sich die geplante obere Bauzeile einheitlich der vorhandenen Bebauung an. Diesem Anliegen dient auch der Ausschluss verschiedener Nutzungen, die hier nicht nachgefragt sind und einen zu großen Flächenverbrauch oder einen zu hohen Besucherverkehr verursachen könnten. Daher wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Bei den nicht zulässigen Schank- und Speisewirtschaften treten in der Regel mit der benachbarten Wohnbebauung Spannungsprobleme hinsichtlich der Immissionen auf. Dies ist mit der gewünschten Wohnlage nicht zu vereinbaren.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind, wird angewendet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Stellung der Gebäude innerhalb des Plangrundstücks soll möglichst in Ost-West-Richtung verlaufen, um die Sonnenenergie gut nutzen zu können. Ziel sollte es sein, die Stellung der Gebäude möglichst parallel an den Höhenlinien zu orientieren.

Die Dächer müssen mit einem Satteldach ausgebildet werden. Die Dachneigung kann zwischen 25° und 30° gewählt werden.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze bzw. es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen vom 29.07.2008.

Alle Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze oder Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Linie nach Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung) zu errichten.

6. Grünordnung

Wie sich aus Kapitel 4 ergibt, steigt das Gelände von Südwest zunächst leicht, dann noch Nordost steiler an. Gegenwärtig wird das Plangebiet als Grünland genutzt, der terrassierte nördliche Bereich als Jungviehweide. Der östlich vorbeiführende Tobel ist mit Bäumen (Esche, Fichten, Ahorn, Buche, Birke) überstellt. Der Tobel stellt einen Ausläufer der nördlich anschließenden Waldfläche dar, über den auch bei Starkniederschlägen das Oberflächenwasser abfließt. An seinem westlichen Ufer führt ein schmaler Feldweg (Burgweg) entlang, über den man einen Aussichtspunkt erreicht - Aussichtsplattform um einen großen Solitärbaum und eine kleine Schutzhütte.

Hinweise auf besonders nasse oder trockene Böden oder hohen Grundwasserstand liegen nicht vor. Oberflächengewässer existieren auf der zu bebauenden Fläche nicht. Es liegt keine besondere Bedeutung als Frischluftkorridor vor. Der Vegetationsbestand weist keine besonderen Merkmale oder Ausstattungselemente für den Arten- und Biotopschutz auf.

Der in der Begründung unter Ziffer 4 Bestand beschriebene östliche Randstreifen des Bauplatzgrundstücks Fl. Nr. 186/10 soll durch eine Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Der verlängerte Burgweg wird für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Er wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Lei-

tungsrecht belegt festgesetzt. Der westlich anschließende Grünstreifen ist naturräumlich dem Tobel und damit dem Waldbereich zuzuordnen. Die dort stehenden großen Eschen können, soweit Bruchgefahr besteht, sollen durch Neupflanzungen von Solitärgehölzen 2. Wuchsordnung ersetzt werden.

Das übrige Grünkonzept für die 4 Bauplätze passt sich der lockeren Bebauung an. Die Bebauungsdichte mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 verdeutlicht dies. Darüber hinaus tragen zur größtmöglichen Reduzierung der Versiegelungsintensität u. a. bei, dass die Zufahrten zu den Garagen und die Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt werden und auf eine durchgängige Verlängerung der Straße Am Sonnenhang verzichtet wird. Die Grundstücke sollen über einen privaten Weg, der mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht versehen ist, erschlossen werden. Dieser Eigentümerweg wird öffentlich gewidmet.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Schutzgutbezogene Bestandsbewertung

7.1.1 Methode

Im Folgenden wird das Plangebiet in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale bewertet. Die Bewertung erfolgt unter Verwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, ergänzte Fassung 2003, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen München, im folgenden kurz „Leitfaden“ genannt.

7.1.2 Lebensgemeinschaften

Die geplante Baufläche des qualifizierten Bebauungsplans stellt sich derzeit ausschließlich als intensiv genutzte Wiese am unmittelbaren nördlichen Ortsrand von Hopfen am See – Bebele – in der Verlängerung der Straße Am Sonnenhang dar. Die nördlich hiervon gelegene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und daran anschließend Fläche für die Forstwirtschaft – Wald dargestellt. Letztgenannte Fläche zieht sich entlang der nordöstlichen Grenze als Tobel bis in die Ortslage Bebele in Richtung Hopfensee. Die vorgenannte Grünfläche nördlich des eigentlichen Baugebietes soll von Bebauung freigehalten werden.

Die Wiesenfläche innerhalb des Plangebietes ist als Gebiet geringer Bedeutung einzustufen.

7.1.3 Landschaft-/Ortsbild

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von bebautem Gebiet umgeben. Westlich grenzt die Bebauung innerhalb des Baugebietes Hopfen am See Nr. 9 Am Sonnenhang, südlich ein Gebiet nach § 34 BauGB, das bis auf eine Lücke bereits bebaut ist und östlich, von dem vorgenannten Tobel getrennt, das Baugebiet Hopfen am See Nr. 4 Bebele – West nördlich des Ringweges an. Die Fläche ist wegen der Hanglage gut einzusehen bzw. es erstreckt sich ein guter Überblick aus dem Plangebiet auf die südlich gelegene Landschaft mit dem Hopfensee. Aufgrund der Strukturarmut aber wegen der Hanglage ist das Plangebiet als Gebiet mittlerer Bedeutung einzustufen.

7.1.4 Boden

Nach dem Leitfaden sind anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs, wie z. B. Grünland, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung zur Entwicklung von besonderen Biotopen als Gebiete mittlerer Bedeutung einzustufen. Dies trifft für alle Grünlandflächen zu.

7.1.5 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser sind nicht vorhanden. Der östlich an das Plangebiet durch einen Wanderweg „Burgweg“ getrennt vorbeiführende Tobel hat keinen Einfluss auf die geplante Bebauung.

Aus den vorgenannten Gründen wird dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine geringe Bedeutung zugemessen. Es ist allerdings beachtlich, dass mit wild abfließendem Wasser zu rechnen ist.

7.1.6 Klima/Luft

Die Wiesenflächen des Hanges sind mit dem nördlich angrenzenden Wald Bestandteil eines Kaltluftentstehungsgebietes von Bebele. Es findet generell ein Frischluftabzug in Richtung Süden zum Hopfensee und in die Ortslage statt, wenn auch in sehr flächenmäßiger geringer Dimension und wegen der schattenlosen Südhänge auch in geringer Intensität. Dem Gebiet kommt daher eine insgesamt geringe Bedeutung zu.

7.1.7 Gesamteinstufung der Naturelemente

Die Gesamteinstufung der Bedeutung des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Zusammenschau der Bewertung der oben beschriebenen Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle:

Schutzgut / Bestand	Wiese
Lebensgemeinschaften	I, oberer Wert
Landschafts-/Ortsbild	II, unterer Wert
Boden	II, unterer Wert
Wasser	I, oberer Wert
Klima	I, oberer Wert
Gesamtbedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt	zwischen gering und mittel

Tabelle 1: schutzbezogene Bestandsbewertung

7.2 Eingriffsbeurteilung

7.2.1 Eingriffsschwere, Ausgleichsfaktoren

Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs dient auch hier der Leitfaden. Die Eingriffsschwere wird nach der vorgesehenen Nutzung beurteilt. Aus der Zusammenschau von Bestandswert und Eingriffsschwere und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes lässt sich direkt der Ausgleichsfaktor ableiten:

Geplante Flächennutzung	Eingriffsschwere	Faktor
Wohnbaufläche im Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung Kategorie I / II	Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ B,	0,5

Tabelle 2: Ausgleichsfaktor

Die Wahl des oberen Wertes Kategorie I bzw. des unteren Wertes Kategorie II wird durch den Gebietscharakter zwischen Kategorie I und II und die nachfolgend aufgeführten Minimierungsmaßnahmen in Form grünordnerischer Festsetzungen ermöglicht. Das allgemeine Wohngebiet wird als Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) eingestuft, nachdem die Grundflächenzahl die im Leitfaden angegebene Grenze deutlich unterschreitet.

7.2.2 Ausgleichsflächenbedarf

Aus der folgenden Tabelle errechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf für das Plangebiet:

Nutzungen	Größe (ha)	Aktuelle Nutzungen	Wertstufe nach Leitfaden	Eingriffsschwere nach Leitfaden	Ausgleichsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche (ha)
Allgemeines Wohngebiet einschließlich Verkehrsfläche	0,414	Wiese	Gering - mittel	Typ B	0,35	0,1449
Summe Eingriffsfläche						0,2070ha

Tabelle 3: Ausgleichsflächenberechnung

Nach der vorliegenden Berechnung entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Ausgleichsbedarf von 0,2070 ha. Er wird innerhalb des Plangebietes am oberen Rand auf einer Fläche von 2.070 m² sichergestellt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat zum Thema Ausgleichsflächenbedarf mit Schreiben vom 07.08.2013 folgendes mitgeteilt:

Hier ist unserer Meinung nach die Argumentation nicht schlüssig für den Ausgleichsfaktor 0,5. Da sich bereits wie auf Seite 11 erwähnt das Plangebiet von drei Seiten von bebautem Gebiet umgeben ist, d.h. es sich um eine Ortsabrundung handelt, ist hier aus unserer Sicht bezüglich dem Landschafts-/Ortsbild das Plangebiet als Gebiet unterer Bedeutung einzustufen.

Laut Seite 11 kommt sowohl dem Schutzgut Wasser als auch dem Schutzgut Klima nur eine geringe Bedeutung zu. Berücksichtigt man in Liste la des Leitbilds die Kriterien für die Bewertung des Ausgangszustands, so halten wir das Ansetzen des oberen Wells für nicht vertretbar.

Da die landwirtschaftlichen Flächen derzeit knapp sind und sich der Umfang durch Wohnbebauung, Straßenbau etc. stetig verringert, sollte unserer Ansicht nach entsprechend sparsam mit dem Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgegangen werden. Letztendlich sind sie nämlich die Grundlage für den oben genannten Landwirt, der als Weidebetrieb einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft leistet.

Wir schlagen einen Ausgleichsfaktor von 0,2 vor, halten allerdings einen Ausgleichsfaktor von 0,35 für noch gerechtfertigt.

Hierzu hat die Stadt Füssen in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 01.10.2013 folgende Abwägung getroffen:

Die Gesamteinstufung der Naturelemente wurde nochmals überprüft und mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Frisch, besprochen. Es soll bei der Bewertung und der Größe der Ausgleichsfläche – Faktor 0,5 und ermittelter Ausgleichsfläche von 2.070 m² verbleiben. Es wird allerdings empfohlen, dass innerhalb der Ausgleichsfläche keine Bäume und Sträucher festgesetzt werden mit Ausnahme je eines Baumes im Osten und Westen unmittelbar oberhalb der Bauplätze Fl. Nr. 186/13 und 186/11. Um diese beiden Einzelbäume kann die übrige Grünlandfläche ohne Probleme 1 bis 2 - mal pro Jahr gemäht werden. Zur Sicherung sollen die beiden vorgenannten Baumstandorte mit Pflöcken gesichert werden, bis sie eine stabile Form erhalten haben.

7.3 Maßnahmen

7.3.1 Minimierungsmaßnahmen

Die nachfolgend dargestellten Pflanzbindungs- und Pflanzgebotsflächen, die zu pflanzenden Einzelbäume, die festgesetzten erheblichen Ortsrandeingrünungen und die geringe GRZ werden als Minimierungsmaßnahmen betrachtet und als solche bewertet.

7.3.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich der dargestellten Pflanzgebote (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzenbeständen) sind die unter § 9 Ziffer 9.3 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Qualitäten gemäß Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

7.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 2.070 m² werden durch die oberhalb des WA-Gebietes dargestellte Fläche erbracht.

Die vorgenannte Fläche soll 1 bis 2 – mal pro Jahr gemäht werden. Zur optischen Markierung dieser Ausgleichsfläche sollen jeweils nördlich der Bauplätze 186/11 und 186/13 ein Baum gepflanzt werden. Diese beiden Standorte sind durch Pflöcke zu sichern. Es sind standortgerechte Pflanzen der folgenden Liste zu verwenden.

Bäume: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm.

Acer campestre (Feld-Ahorn), Prunus padus (Traubenkirsche), und heimische Obstgehölze

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig. Die Bepflanzung soll mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abgestimmt werden. Die Ausgleichsfläche ist ohne jegliche Düngung zu bewirtschaften.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die verlängerte Straße Am Sonnenhang von Westen aus erschlossen. Es wurde bereits über die in Nord-Richtung-Verlaufende Fl. Nr. 186/6 eine Verbindung zum Burgweg hergestellt. Beide vorgenannte Straßen haben eine Verbindung zur Uferstraße.

Ursprünglich war beabsichtigt, die Straße Am Sonnenhang nach Osten bis zum Tobel als öffentliche Verkehrsfläche durchzuführen. Dies wird nunmehr aufgegeben. Die Straße Am Sonnenhang im Westen und der nördlich verlängerte Burgweg im Osten sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsfläche südlich der vorgesehenen Bauplätze Fl. Nr. 186/10 bis -/13 wird als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und öffentlich gewidmet.

In der Südwestecke des Plangebietes wird die öffentliche Verkehrsfläche zu Lasten der Grundstücke Fl. Nr. 186 und 186/11 etwas erweitert, damit bei Bedarf ein kleiner Wendehammer zur Verfügung steht. Für die Fortführung und Anbindung der Straße Am Sonnenhang an den Burgweg steht im Übrigen die vorgenannte Straße Fl. Nr. 195/5 mit einer Breite von 4,48 m zur Verfügung. Der vorgenannte Wendehammer soll im Winter auch für eine erweiterte Schneeablage zur Verfügung stehen sowie als Standfläche für die Müllgefäße an den Abfuhrtagen.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsfläche ist eine Hauptwasserleitung der Stadt Füssen verlegt. Hierfür wird ein Leitungsrecht eingetragen, siehe Planeintragung mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert. Zwei Übergabeschächte liegen bereits vor dem Grundstück Fl. Nr. 186/11.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat in der Stellungnahme zum frühzeitigen Verfahren vom 19.08.2013 mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung der nachfolgend fachlichen Anmerkungen keine Einwände bestehen:

Aufgrund der Hanglage des Baugebietes besteht eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser von der nördlich angrenzenden Hangfläche. Bei der weiteren Planung sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, um dieses Hangwasser oberhalb des Baugebietes abzufangen.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal des bestehenden Trennsystems unter Beachtung des wasserrechtlichen Bescheides vom 26.08.2008 abzuleiten.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation / Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Elektrizitätswerke Reutte. Das Plangebiet wird durch Erweiterung des lokalen Verteilungsnetzes (20 kV- und 1kV Leitungen) sowie über die 20 kV-Trafostation „Am Sonnenhang“, welche sich außerhalb des überplanten Bereichs befindet, gesichert.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Die Deutsche Telekom AG wurde an dem frühzeitigen Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.08.2013 mitgeteilt:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 63 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert werden, verändert oder verlegt werden. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E.-Mai: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 380213737
Telefon: +49 25178877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Falls im Planungsbereich Verkehrswege; in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgeteilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergericht vor.

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 mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23; Gablinger Straße 2; D-86368 Gersthofen.

Für unsere Budgetplanung benötigen wir einige Strukturdaten zum Baugebiet. Wie bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Vordrucks.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen. Mit freundlichen Grüßen, gez. Gudrun Guggenmoos.“

Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

Gasversorgung

Die Schwaben Netz GmbH, Betriebsstelle Kempten hat mitgeteilt, dass die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich bei ausreichender Wirtschaftlichkeit möglich ist. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf und um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich wird gebeten. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen, siehe Merkblatt Anlage 1.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Es wird die Kartengrundlage des Vermessungsamtes Marktoberdorf in digitaler Form zugrunde gelegt.

Umweltbericht

1. Veranlassung und Grundlagen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den gegenständlichen Bebauungsplan ist auf der Grundlage einer verbindlichen strategischen Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft, sowie Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Die Stadt Füssen stellt den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 11 Am Sonnenhang auf. Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert. Es werden die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 186/10, -/11, -/12 und -/13 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 186, 195/5 und 348/28 Gemarkung Hopfen einbezogen.

2. Kurzdarstellung des Planinhalts / Ziele des Bauleitplans

Art der Bebauung (Inhalt, Art und Umfang) Allgemeines Wohngebiet
Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bebele. Das geplante Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; es ist hier als Wohngebiet (W) gekennzeichnet.

Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen) Die zulässige Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,5.
Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen mit einer talseitigen maximalen Wandhöhe von 6,50 m.

Erschließung Das Baugebiet wird von Westen über die Straße Am Sonnenhang und von Süden über den Burgweg angebunden.

Flächenbedarf Das Plangebiet einschließlich der nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche ist 0,68 ha groß.

3. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz Funktion des Bodens sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um ein Gebiet, das bisher als Grünland genutzt wurde. Das Gelände steigt nach Nordosten an. Die bisher durchgehend beabsichtigte Weiterführung der Erschließungsstraße bis zum östlich angrenzenden Tobel wird nicht mehr aufrecht erhalten. Die Grundstücke werden jeweils über eine private Zufahrt erschlossen. Die drei westlichen Grundstücke von Westen, das östliche unmittelbar von Osten.

Immissionsschutz Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes vorgesehen.

Wasserschutz Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.

Berücksichtigung im Bebauungsplan Das Plangebiet wird aus dem im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebiet entwickelt. Hier sind keine besonderen Hinweise auf das Thema Wasserwirtschaft enthalten. Quellen oder sonstige beachtenswerte wasserwirtschaftliche Erscheinungen liegen nicht vor. Es werden alle möglichen Maßnahmen ergriffen, das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. Der Grundwasserstand liegt mindestens 2,00 bis 3,00 m unterhalb der Oberfläche. Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser hat der Bauherr selbst zu sorgen. Es werden wasserdichte Keller empfohlen.

Natur- und Landschaftsschutz Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Es werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Der Eingriff wird nach den Regeln des Bayerischen Leitfadens behandelt. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich sichergestellt.

Übergeordnete Vorgaben

Füssen gehört zum Alpengebiet und liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Nördlich an das gegenständliche Plangebiet ist im Regionalplan der Region Allgäu grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 Moore der Lechvorberge an.

Gemäß LEP soll in den einzelnen Teilräumen des Landes eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden. Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten B VI 1 (G). Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.

4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

4.1 Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie der Literatur, der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, Regionalplan und der einschlägigen zu beachtenden Rechtsgrundlagen wie Baugesetzbuch, UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben, BNatSchG und BayNatSchG und BBodSchG, § 1 Verpflichtung zu Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

4.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Wohngebäuden genutzt werden. Das Gelände wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland intensiv bewirtschaftet.
---	--

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine besonderen Arten vorhanden.	Geringe Bedeutung für den Artenschutz

Wasser	Kein Wasserschutz - oder Überschwemmungsgebiet.	Aufgrund des wechselnden Untergrundes können die nicht versiegelten Flächen das Oberflächenwasser nur bedingt aufnehmen. Mittlere Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung.
Luft und Klima	Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche.	Geringe Bedeutung für das örtliche Kleinklima.
Landschaft	Lage unmittelbar neben vorhandener Bebauung. Der östliche Rand ist von einem dicht eingegrüntem Tobel geprägt. Durch die nördlich angrenzende geplante Ausgleichsfläche und das nach Norden ansteigende Gelände mit Waldbestockung entsteht keine erhebliche und in die Ferne wirkende Veränderung des Landschaftsbildes.	Geringe bis mittlere Bedeutung. Es werden entsprechende Maßnahmen der Grünordnung ergriffen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen.	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter unmittelbar betroffen.	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen	Keine vorbelastete Fläche. Das kleine Wohngebiet kann an die bestehende Erschließung und Wohnbebauung im Westen anschließen.	Geringe Bedeutung

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche zusätzliche negative Effekte durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden nicht festgestellt.

5. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	Mittlere Bedeutung	nicht erheblich bzw. gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Es sind keine erheblichen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten.
Boden		X	Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Bodenverdichtungen werden weitgehend vermieden.
Wasser	X		Es ist ausreichend großer Grundwasserflurabstand.

Luft / Klima		X	Keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion. Technische Auflagen sind zu beachten. Nur geringe örtliche Bedeutung.
Landschaftsbild und Erholung des Menschen	X		Lage im Einflussbereich des lokalen Freizeit- und Erholungsraumes.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Aufgrund der Lage mäßige Bedeutung.
Kultur- und Sachgüter des Menschen		X	Keine vorhanden.
Natürliche Ressourcen	X		Es wird eine Wohnbebauung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes über den Bebauungsplan entwickelt. Mittlere Bedeutung.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet ist im bestehenden gültigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Das Plangebiet kann an die vorhandene Erschließung mit privaten Anliegerwegen mit Überfahrtrechten angeschlossen werden. Dennoch handelt es sich um einen auszugleichenden Eingriff gem. BNatSchG.

6.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gelände. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,41 ha auf. Dieser Eingriff ist gemäß den naturschutzfachlichen Anforderungen in Verbindung mit dem Leitfaden zu bearbeiten. Es wird mit diesem Bebauungsplan der erforderliche Ausgleich ermittelt und im nördlichen Anschluss sichergestellt.

6.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Innerhalb des Plangebietes werden einige Minimierungsmaßnahmen ergriffen. So werden Maßnahmen zur Ortsdurchgrünung auf den zu bildenden Baugrundstücken mit Bepflanzungsfestsetzungen getroffen und eine geringe GRZ festgelegt. Die Verkehrserschließung wird nur durch eine private Zufahrtsregelung sichergestellt, wobei der Eigentümerweg als Straße öffentlich gewidmet wird.

Die Erforderlichkeit der Eingriffsregelung ergibt sich durch die Inanspruchnahme von Grünlandflächen. Hier ist unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – ergänzte Fassung 2003 – ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

6.4 Kompensationsmaßnahmen:

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt nach dem Verursacherprinzip, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für eine konkrete Maßnahme kommt in Bayern der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzte Fassung“ (BayStMLU 03) zur Anwendung. Dabei wird die Eingriffsfläche einer Kategorie zugeordnet und je nach Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor zugeteilt, mit dem die Eingriffsfläche zu multiplizieren ist. So ergibt sich der rechnerische Kompensationsbedarf.

Im vorliegenden Planverfahren wird das Plangebiet als Gebiet unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in der Bedeutung zwischen die Kategorien I „Gebiet geringer Bedeu-

tung“ und II „Gebiet mittlerer Bedeutung“ eingeordnet und als Gebiet der Eingriffsschwere Typ B = Gebiet niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgelegt; entsprechend wird der Kompensationsfaktor 0,5 gewählt. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von $0,414 \text{ ha} \times 0,5 = 0,2070 \text{ ha}$. Dieser Ausgleichsbedarf wird auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück mit der Fl. Nr. 186 auf 2.070 m^2 sichergestellt. Als Maßnahme wird eine 1 bis 2 – malige Mahd sowie zwei Bäume zur Markierung der Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist ohne jegliche Düngung zu bewirtschaften.

7. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

7.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Grünlandfläche bearbeitet.

7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die geplante Wohnbaufläche von Fläche für die Landwirtschaft in ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von Familienheimen der örtlichen Bevölkerung umgewandelt.

Die Verkehrserschließung wird nur sehr gering ausfallen. Es handelt sich um einen Eigentümerweg mit einer Breite von 5,00 m. Die nördlich an das eigentliche Baugebiet angrenzende Fläche für die Landwirtschaft erhält einen Zufahrtsbereich an die Straße Am Sonnenhang.

Durch das Wohngebiet werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Da es sich hier um ein aus dem Flächennutzungsplan entwickeltes Wohngebiet handelt, das lediglich eine eng begrenzte Teilfläche quasi als Abrundung in Anspruch nimmt, konnte im gegenständlichen Planungsfall auf eine Alternativen-Untersuchung verzichtet werden, zumal hierzu keine neuen öffentlichen Erschließungsflächen erforderlich sind.

9. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 – Regionalplan der Region Allgäu (16) – Flächennutzungsplan der Stadt Füssen mit integriertem Landschaftsplan – Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu – Biotopkartierung Bayern, M 1 : 5.000 – Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003 – Bayer. Waldgesetz
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Integrierter Landschaftsplan
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Bayerischem Leitfaden....)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Es sind bislang keine Schwierigkeiten aufgetreten.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring soll die Überwachung der **erheblichen** und insbesondere **unvorhergesehenen Auswirkungen** der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde, hier der Stadt Füssen.

Um die Stadt Füssen bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekannt gewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Auswirkungen des geplanten Wohngebietes für die Errichtung von vier Wohnhäusern können sich für das Landschaftsbild ergeben. Da allerdings die Grundflächenzahl, die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und die Größe des Plangebietes insgesamt geringe Ausmaße erhält und das Plangebiet sich gegenüber der übrigen Landschaft abrundet, wird sich eine gute Einfügung in die Landschaft einstellen. Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu erwarten oder zu befürchten.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 30.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 11 Am Sonnenhang Nord-Ost beschlossen (Empfehlungsbeschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 09.04.2013) und das Büro für kommunale Entwicklung – abtplan -, Marktoberdorf, zur Ausarbeitung der Bauleitplanung beauftragt. Der Vorentwurf mit Satzung und Begründung einschließlich Umweltbericht wurden am 30.07.2013 beraten. Es wurde zugestimmt, das frühzeitige Verfahren einzuleiten. Die Stadt Füssen braucht dringend für den örtlichen Wohnbedarf dieses Wohngebiet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden beteiligt und im frühzeitigen Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierzu parallel durch öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt.

Wesentliche Umweltbelange werden durch das Plangebiet nicht berührt und auch nicht verursacht. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert wird und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie auf das Schutzgut Klima und Luft durch das geplante Wohngebiet mit der relativ geringen Größe von 0,41 ha nicht zu befürchten sind. Mit der einbezogenen Fläche für die Landschaftspflege einschließlich der Ausgleichsfläche weist das Plangebiet eine Größe von 0,68 ha auf.

Das frühzeitige Verfahren mit der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.08.2013 bis zum 16.09.2013 durchgeführt. Am 01.10.2013 wurde im Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss das Ergebnis des frühzeitigen Verfahrens zur Kenntnis genommen und der Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung gefasst. Die zu diesem Verfahren vorgetragenen Sachverhalte wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfs beachtet. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 12.11.2013 bis zum 12.12.2013 durchgeführt, die vorgetragenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des Stadtrates am 28.01.2014 zur Kenntnis genommen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 28.01.2014

Füssen

Gerhard Abt, Stadtplaner

Iacob, Erster Bürgermeister