



**SATZUNG**  
 der Stadt Füssen  
 zur vorhabenbezogenen zweiten  
 Änderung des Bebauungsplanes  
 Hopfen am See Nr. 2 - Enzensberg Nord  
 mit integriertem Grünordnungsplan



Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2005 (GVBl. S. 665) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 120) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Die vorhabenbezogene zweite Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 2 - Enzensberg Nord umfasst Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 168/73, 168/75 und 168/86 der Gemarkung Hopfen am See. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Die vorhabenbezogene zweite Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 2 - Enzensberg Nord besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem Satzungstext (§2 - §7) der am 22.03.1990 durch Bekanntmachung in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Der Inhalt der Änderung trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan des Büros C. Wintergerst, Eisenberg in die Änderung integriert. Der Änderung sind eine Begründung und ein gesondert beigehefteter Umweltbericht vom 07.12.2006 beigelegt.

**§ 3**  
**Änderung / Ergänzung der Satzung**

Der bisherige § 4 Nr. 4 „Gestaltung der Gebäude“ wird wie folgt ergänzt:  
 „Im Änderungsbereich der vorhabenbezogenen zweiten Änderung dürfen die Gebäude nur mit Flachdächern ausgebildet werden.“

Der § 7 „Grünordnungsplan“ wird um die Nr. 14 wie folgt ergänzt:  
 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Für die mit der vorhabenbezogenen zweiten Änderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind insgesamt ca. 600 qm an Ausgleichsflächen erforderlich. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 2 auf der Fl.-Nr. 168/68 der Gemarkung Hopfen am See zur Verfügung gestellt.

Auf der Ausgleichsfläche sind folgende Pflege- und Entwicklungsziele durchzuführen:

- Neubau und Entwicklung eines Trockenbiotopes.
- Rodung einer Fichtenbaumgruppe zur Vermeidung einer Verschattung des Biotopes

Für die Maßnahmen ist die Artenliste gemäß Ziffer 7 der nachfolgenden Hinweise maßgebend.

Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsziele hat in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu zu erfolgen.

Die Rodung von Waldflächen ist entsprechend den Forderungen des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten durch Neuaufforstung oder finanzielle Ablösung auszugleichen.“

Der § 7 „Grünordnungsplan“ wird um die Nr. 15 wie folgt ergänzt:

Für die an den Änderungsbereich östlich angrenzenden benachbarten Waldflächen (Fl.-Nr. 2150 im Eigentum der Waldgenossenschaft „Söldner Wald“) besteht eine Dienstbarkeitsbestellung vom 02.08.2005 mit einer Grunddienstbarkeit für einen Grenzwald (Baum- und Astwurf) und einem Immissionsduldungsrecht (Verschattung, Immissionen bei Waldarbeiten). Hiernach werden die erforderlichen Waldabstände unterschritten. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind im Änderungsbereich – auch wenn dies keiner Genehmigung oder Anzeige bedürfen – besondere statische Maßnahmen zum Schutz der Gebäude und Menschen im Windwurf fall aus der angrenzenden Waldfläche zu treffen. Freistellungsverfahren nach BayBO sind in diesem Bereich nicht zulässig.

#### **§ 4**

#### **In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten**

Die vorhabenbezogene zweite Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 2 - Enzensberg Nord mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen zweiten Änderung der zeichnerische Teil der am 22.03.1990 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft. Der Satzungstext (§ 2 bis § 7) der bisherigen 1. Änderung gilt mit den Ergänzungen nach § 3 dieser Änderung weiter.

Stadt Füssen, 07.12.2006  
STADT FÜSSEN

Gez.

---

Gangl, Erster Bürgermeister

## D Hinweise

1. Grundwasser / Niederschlagswasser  
Es muss mit drückendem Hangwasser gerechnet werden. Deshalb wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen herzustellen.  
Bei der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist im Rahmen der Entwässerungsplanung die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.
2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung  
Für die Klinik gilt die Satzung des Landkreises Ostallgäu.
3. Bodendenkmalfunde  
Im gesamten nördlichen Seeuferbereich des Hopfensees ist mit mesolithischen Funden zu rechnen. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.
4. Genehmigung für gewerbliche Krankenanstalten  
Für die geplanten Baumaßnahmen im Änderungsbereich sind rechtzeitig die erforderlichen Genehmigungen nach § 30 GewO einzuholen bzw. mit den zuständigen Sachgebieten (SG 30 und 31) im Landratsamt Ostallgäu abzusprechen
5. Rodung von Waldflächen  
Im Plangebiet werden Waldflächen für die Ausgleichsmaßnahme gerodet. Hierfür sind die Forderungen des Amtes für Landwirtschaft, Bereich Forsten, gemäß Bayerischem Waldgesetz maßgebend.
6. Grunddienstbarkeit  
Die m&i- Klinikbetriebsgesellschaft GmbH, Fl.-Nr. 168/75, hat der benachbarten Waldgenossenschaft „Söldner Wald“, Fl.-Nr. 2150, am 02.08.2005 (URNr. :MÜ 1174/2005) ein Grenzwald- und Immissionsduldungsrecht als Grunddienstbarkeit eingeräumt. Hiernach ist eine dauerhafte Waldnutzung bis an die Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 1m möglich und die entsprechenden Einwirkungen (Beschattung, Baum- und Astwurf, Immissionen aus Waldarbeiten) zu dulden und auf Schadenersatzansprüche zu verzichten. Damit ist ein unzureichender Waldabstand im Windwurfball gegeben. Zur Abwehr von Personen- und Gebäudeschäden sind deshalb ausreichen statische und Sicherheitsmaßnahmen im Baufall durch die Klinikbetriebsgesellschaft zu treffen.
7. Artenliste für Pflanzmaßnahmen

### Pflanzgrößen:

Mindestpflanzgröße der Bäume 1. Wuchsordnung: 3 xv m. B. St-U 18-20 cm

Mindestpflanzgröße der Bäume 2. Wuchsordnung: 3 xv St-U 14-16 cm oder bei geschlossener Pflanzung Heister 3 xv 200-250 cm hoch

Mindestpflanzgröße Sträucher: V. Sträucher 3-5 Triebe 60-100 cm

### Pflanzenauswahl

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere / Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	- Schwedische Mehlbeere

Obstbäume:

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

Artenliste Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rosa arvensis</i>	- Feldrose
<i>Sambucus nigra</i>	- schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

Geschnittene Hecken:

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gemeiner Liguster

Artenliste Nadelgehölze:

<i>Taxus baccata</i>	- Gemeine Eibe
----------------------	----------------

Die Verwendung von Thujen und Scheinzypressen ist zu vermeiden

Artenliste Fassadenbegrünung:

<i>Clematis vitalba</i>	- Gemeine Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Polygonum aubertii</i>	- Schlingknöterich
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	- Wilder Wein Selbstklimmer

Artenliste Bodendeckende Gehölze:

<i>Cornus stolonifera</i> Kelsey	- Niedriger Rotholzhartriegel
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Vinca minor</i>	- Immergrün

Artenliste Staudenflächen:

<i>Alchemilla mollis</i>	- Frauenmantel
<i>Anemone japonica</i> Honorine Jobert	- Anemone
<i>Aquilegia vulgaris</i>	- Akelei
<i>Asarum europaeum</i>	- Haselwurz
<i>Brunnera macrophylla</i>	- Kaukasus-Vergißmeinnicht
<i>Campanula glomerata</i> Schneekrone	- Knäuelglockenblume
<i>Epimedium versicolor</i> Sulphureum	- Elfenblume
<i>Galium odoratum</i>	- Waldmeister
<i>Geranium endressii</i>	- Storchschnabel

Geranium macrorrh. Spessart	- Storchschnabel
Geranium sanguineum	- Blut-Storchschnabel
Geum coccineum Borisii	- Nelkenwurz
Tiarella cordifolia	- Schaumblüte
Waldsteinia geoides	- Waldsteinie

Gräser und Farne:

Carex sylvatica	- Waldsegge
Luzula sylvatica	- Wald-Marbel
Dryopteris filix-mas	- Wurmfarne

## E Verfahrensablauf

### 1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zur vorhabenbezogenen zweiten Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung am 28.06.2006. Der Stadtratsbeschluss wurde am 18.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigte am 05.10.2006 den Vorentwurf der vorhabenbezogenen zweiten Änderung einschließlich Satzungstext, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.10.2006.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.10.2006 bis 27.11.2006 in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 18.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. **Öffentliche Auslegung**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigte am 07.12.2006 den Entwurf der vorhabenbezogenen zweiten Änderung einschließlich Satzungstext, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 07.12.2006.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.12.2006 bis 29.01.2007 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

### 4. **Satzungsbeschluss**

Die vorhabenbezogene zweite Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Satzungstext, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 00.00.2007 wurde durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 00.00.2007 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 5. **Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt – Nr. .... vom ..... bekannt gemacht. Die vorhabenbezogene zweite Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 2 – Enzensberg Nord ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Bebauungsplanänderung liegt ab der Veröffentlichung der Bekanntmachung in der Stadt Füssen, Stadtbauamt, Lechhalde 3, 87629 Füssen, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.