

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
Hopfen am See Nr. 4 – Bebele nördlich der Ringstraße,
vorhabenbezogene erste Änderung

in der Fassung vom 05.07.2022

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung mit Verfahrensvermerken
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung
- Umweltbericht

| | |
|--|---|
| Städtebau/ Bauleitplanung: | |
| Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren | Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de |

Satzung der Stadt Füssen gemäß § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Stadt Füssen folgende Satzung:

Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 – Bebele nördlich der Ringstraße, vorhabenbezogene erste Änderung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der Bebauungsplan liegt nördlich des Hopfensees in Bebele in Hopfen am See. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 120/2, 204, 97/5 (TF, Enzensbergstraße), 178/2 (TF; Ringweg), 114 (TF), 202 (TF), 200/2 (TF) und 200/3 (TF), Gemarkung Hopfen am See. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 05.07.2022. Der Satzung ist eine Begründung und ein Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.
- 2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben Umbau und Erweiterung Biohotel Eggensberger, Plan 2019-004 Eggensberger - Neubau Bettenhaus 1101, erstellt durch Franziska Stein, Dipl.-Ing. Architektin (FH), ist als Anlage zur Satzung Bestandteil dieser Festsetzungen.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „SO-Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Im Sondergebiet SO-Hotel ist als Hauptnutzung der Beherbergungsbetrieb eines Hotels festgesetzt.
- 3.2.1 Zusätzlich sind untergeordnet folgende Nutzungsarten zulässig: Arztpraxis, Rehasentrum mit ambulanter Therapie, Sporthotel, Privatkrankenanstalt gem. § 30 GewO, Sauna / Schwimmbad innen und außen, Restaurant, Kranken-Pflegeeinrichtung mit privater Rehabilitation und Betreuungsanteil, Tourismusbetrieb, Erholungsbetrieb, Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen, Kleinwindkraftanlage, Stromtankstelle, Erdgastankstelle.
- 3.2.2 Es sind maximal 150 Betten zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 5.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen;
- 5.2 Es gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis zu 110 m zulässig.

§ 6 Garagen / Nebenanlagen / Windkraft

- 6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder durch das Planzeichen 15.3 PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
- 6.2 Vor nicht automatisch öffnbaren Garagentoren muss von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand vom mindestens 5 m eingehalten werden. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden.
- 6.3 Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen.
- 6.4 Kleinwindkraftanlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO) dürfen nur im Planbereich 2 innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche errichtet werden. Für diese Kleinwindkraftanlagen gilt, dass deren Oberkante nicht Höher liegen darf als 838,40 m üNN (entspricht WH Hotel, Bestand West).

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume (Baum der Wuchsklasse 2) und Sträucher sind zu erhalten. Von den Pflanzstandorten kann bei Ersatzpflanzung um bis zu 3 m abgewichen werden.
- 7.3 Im Plangebiet sind Stellplätze eingezeichnet. Je 10 Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder neu zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*) ist zu beachten.
- 7.5 Pflanzliste:
Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten (Wuchsklasse 2) ausgewählt werden. Bäume der 1. Wuchsklasse sind ausgeschlossen.

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

| | |
|------------------|-----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Prunus avium | - Vogelkirsche* |
| Betula pendula | - Birke* |
| Carpinus betulus | - Hainbuche * |

Obstbäume

Äpfel

Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel

Birnen:

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus | Haselnuss |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Prunus padus | Wolliger Schneeball |

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.6 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für die als Sondergebiet SO bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

| Gebietsteil | Max. Firsthöhe (FH) (m ü NN / m) | Max. Wandhöhe (WH) (m ü NN / m) | Dachneigung und -form |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Gebäudeteil 1 Hotel, Bestand West | 845,00 / 16,37 m | 840,63 / 12,00 m | 23-26°, SD |
| Gebäudeteil 2 Erweiterung Zwischenbau | 835,00 / 6,37 m | 834,43 / 5,80 m | FD |
| Gebäudeteil 3 Wellness, Bestand | 832,70 / 4,07 m | 832,53 / 3,90 m | 23-26°, SD oder FD |
| Gebäudeteil 4 Hotel, Bestand Ost | 842,40 / 13,77 m | 837,83 / 9,20 m | 23-26°, SD |
| Gebäudeteil 5 begrünte Terrassen, Kurhaus Bestand | 832,00 / 3,37 m | 831,93 / 3,30 m | FD |
| Gebäudeteil 6 Wintergarten, Bestand | 836,00 / 7,37 m | 834,33 / 5,70 m | FD, 23-26° bei SD |
| Gebäudeteil 7 Bettenhaus Neu | 845,80 / 17,17 m | 844,03 / 15,40 m | 16°, SD |
| Gebäudeteil 8 Hoteleingang Neu | 836,00 / 7,37 | 834,63 / 6,00 m | FD |

Erklärungen:

Die Bemessung der maximalen Wand- und Firsthöhen erfolgt anhand dem senkrechten Abstand zwischen dem oberen Bezugspunkt und dem unteren Bezugspunkt. Es sind jeweils auch die, sich aus den relativen maximalen Werten ergebenden, maximalen Höhen über Normalnull vorangestellt.

unterer Bezugspunkt ist: 828,63 m üNN.

Wandhöhe (WH), Oberer Bezugspunkt WH: Oberkante Dachhaut (in der senkrechten Verlängerung des Durchstoßpunktes der Außenwand); bei Flachdächern Oberkante Attika

Firsthöhe (FH): Oberer Bezugspunkt FH: Oberkante Dachfirst bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika

SD = Satteldach

FD = Flachdach

8.2 Für die Dachaufbauten gilt:

Es sind Satteldächer sowie in begrenzten Bereichen begrünte Flachdächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen. Für flache Dächer können auch Deckmaterialien aus Metall (Blechdächer) verwendet werden.

8.3 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis dunkelbraune oder anthrazitfarbene Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.

8.4 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe beträgt bei Satteldächern mindestens 70 cm, dies gilt nicht bei Abschleppungen.

8.5 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.6 Fassaden:

Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt bis leicht strukturiert zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,
Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

- 8.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten.
- 8.8 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO analog zu Wohngebieten mit 0,4 H.
- 8.9 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen nur als Naturhecke oder Holzzaun hergestellt werden. Ein Sockel von bis zu 0,15 m ist hier zulässig. Für Einzäunungen zwischen Baugrundstücken sind auch Stabgitter und Maschendraht zulässig. Einfriedungen dürfen eine Gesamthaöhe von maximal 0,80 m erreichen.
- 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Plan dargestellten Betriebsgebäude erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.
- 9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
- 9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“, ausgeführt werden.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Es wird nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zugelassen. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Sie sind in der Größe auf 5 m² und in der Höhe auf 4 m begrenzt.
- 10.2 Werbeanlage dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 1,0 m hoch sein – Ausnahme: Logos.
- 10.3 Werbeanlagen, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 10.4 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.
- 10.5 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten (Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 BayDSchG:

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.

11.2 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

11.3 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.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen:

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden. Insbesondere darf die Beweidung und die Ausbringung von Gülle, Stallmist und Jauche nicht behindert werden.

§ 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 – Bebele nördlich der Ringstraße, vorhabenbezogene erste Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 05.07.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter,
Erster Bürgermeister

Anlagen zur Satzung:

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben Umbau und Erweiterung Biohotel Eggensberger, Plan 2019-004 Eggensberger - Neubau Bettenhaus 1101, erstellt durch Franziska Stein, Dipl.-Ing. Architektin (FH)

- Plan Rezeption Ost VE + Gesamtübersicht vom 09.10.2020
- Plan Ansicht Süden Neubau Bettenhaus vom 24.02.2021
- Plan Ansicht Osten, Neuer Hoteleingang + Rezeption vom 29.09.2020
- Plan Westen Neubau Bettenhaus, Satteldach 16° vom 24.02.2021

Schalltechnische Untersuchung, Geräusche durch den Betrieb des erweiterten Hotels Eggensberger, Bericht Nr. 19.036-1 vom 20.12.2019, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) K. Fischer, Tecum GmbH, Kempten

Anlage 1: Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. Mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. Diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen






1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

| | | |
|---|---------------|--|
|  | DN 80 | Hydrant Unterflur , z.B. Nennweite 80 |
|  | DN 100 | Hydrant Überflur , z.B. Nennweite 100 |
|  | 50 | Löschwasserbehälter , z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch |
|  | 90 | Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken |
|  | | Brunnen - Feuerlöschbrunnen |

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO; hier: SO-Hotel

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 Grundflächenzahl; hier 0,6

1 Gebäudeteil; hier Gebäudeteil 1

2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlage; hier vorgeschlagene Hauptfirstrichtung

Nutzungsschablone:

| |
|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung |
| Grundflächenzahl Bauweise |

2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

2.1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

private Grünfläche

zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

zu erhaltende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1.6 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; hier: Gebäudeteile 1-8

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, (Tief-)Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

Fläche für kleine Windkraftanlagen

2.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

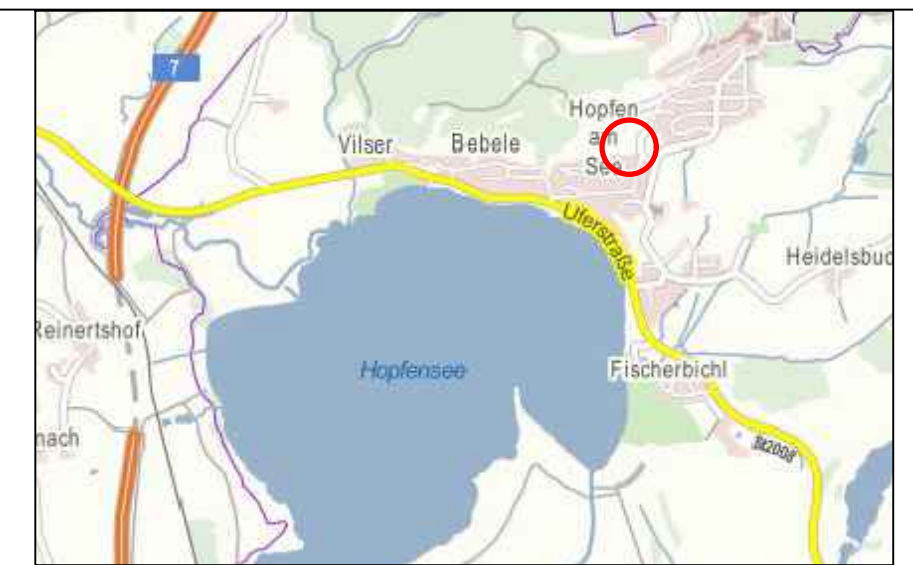
Vorhandene Gebäude

109/6 Vorhandene Flurstücksnummern

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (Abwasser, Trinkwasser, mit je 3 m Schutzstreifen)

Verlauf Köllebach mit Ausleitung (gestrichelt), vorwiegend unterirdisch verrohrt



1. VERFAHRENSVERLAUF

1. Aufstellungsbeschluss mit Beratung des Vorentwurfs und Billigung zum frühzeitigen Verfahren am 28.11.2017.
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Hinweis auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 07.12.2017. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.12.2017 bis zum 31.01.2018. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.12.2017 und Termin zum 31.01.2018.
3. Kenntnisnahme der zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, deren abwägende Betrachtung mit Billigungsbeschluss zum Entwurf für die öffentliche Auslegung am 13.10.2020.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 27.04.2022. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2022 bis zum 07.06.2022. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 28.04.2022 und Termin zum 07.06.2022.
5. Abwägung und Satzungsbeschluss 05.07.2022.
6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____ ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Siegel

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu
Bebauungsplan

Hopfen am See Nr. 4 - Bebele nördlich der Ringstraße,
vorhabenbezogene erste Änderung

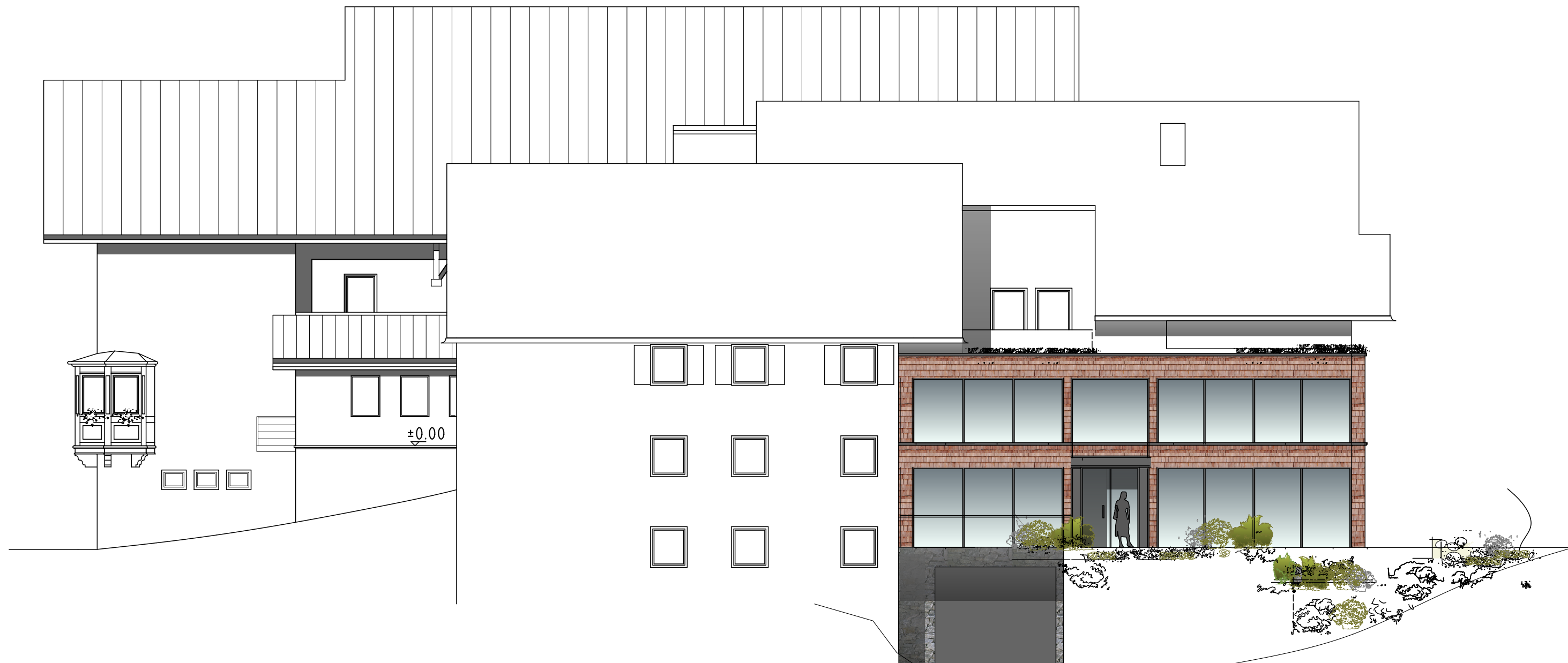
abtplan büro für kommunale entwicklung
Inhab. Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner

Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

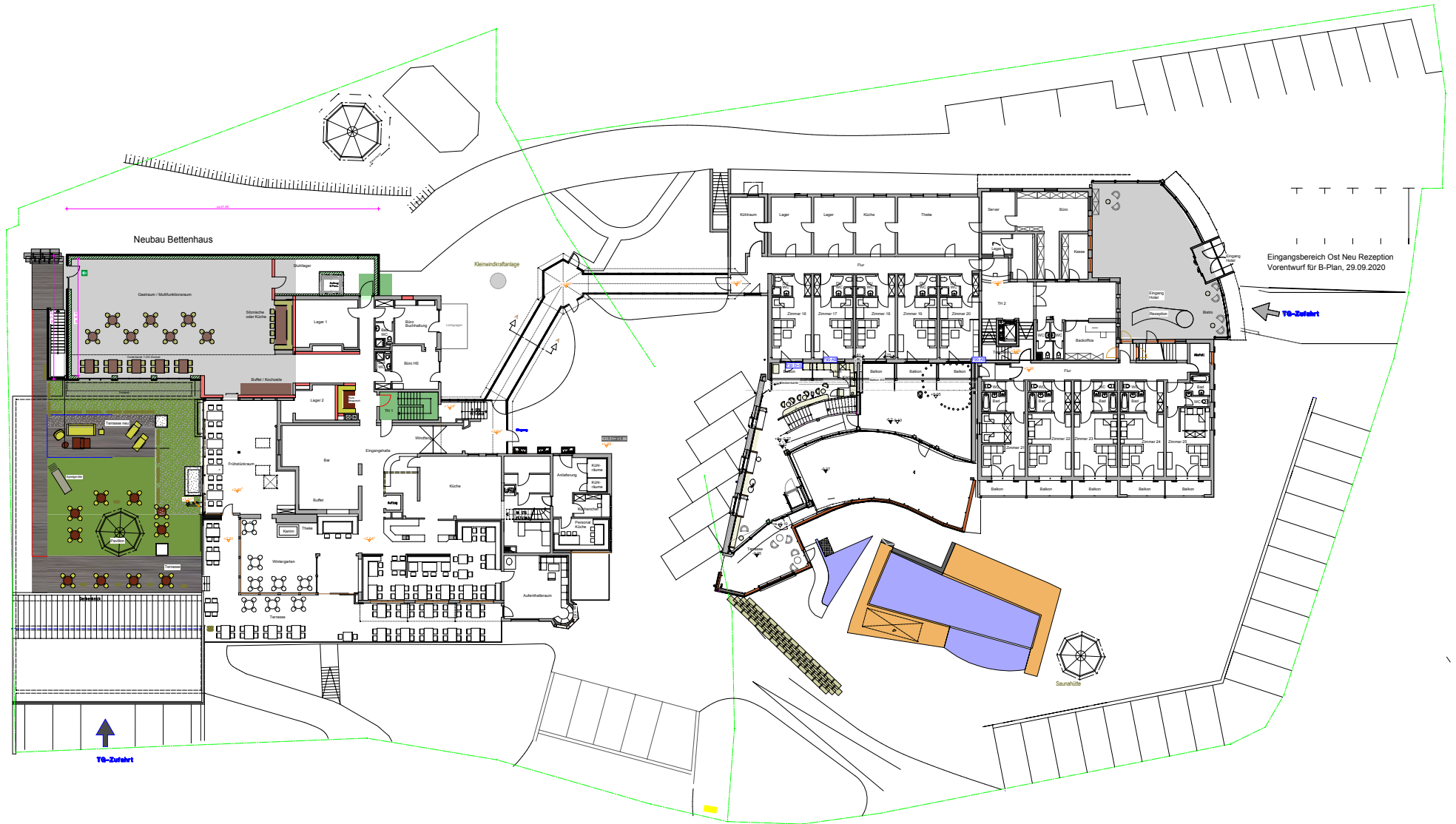
Tel 08341.99727.0
Fax 08341.99727.20
info@abtplan.de

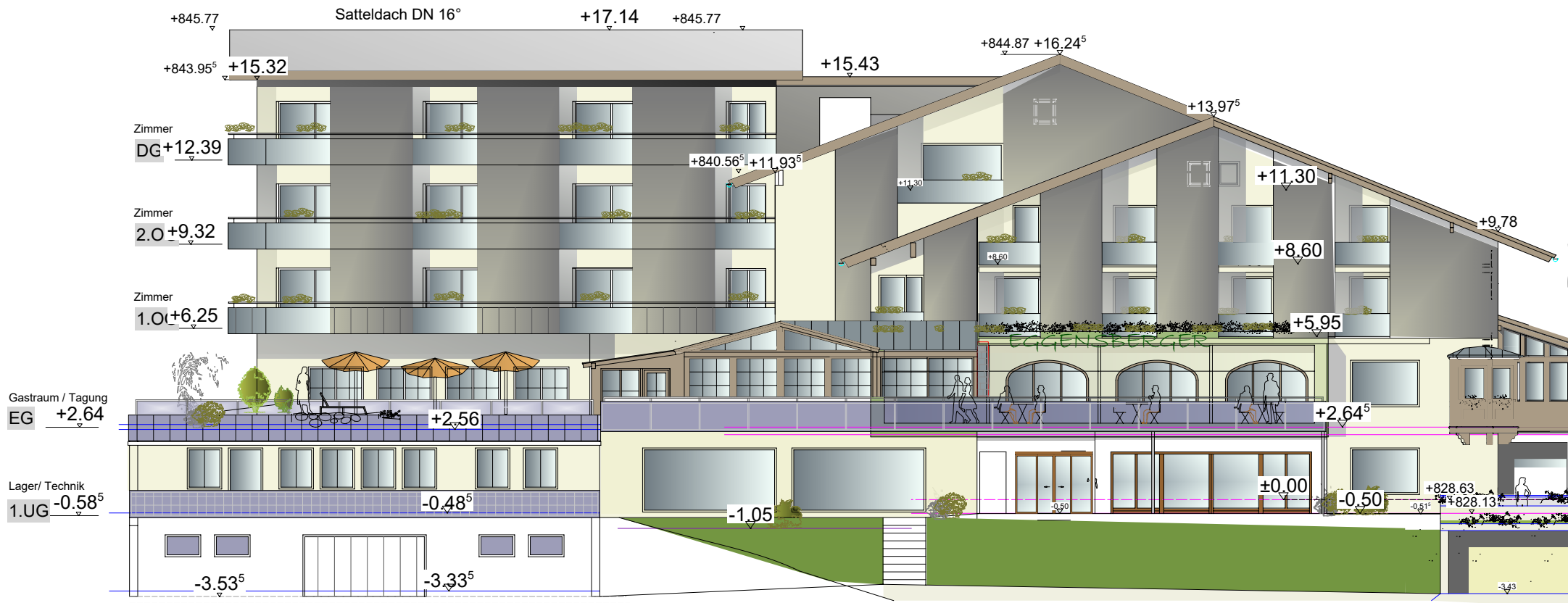
i.d.F. vom 05.07.2022





Ansicht Osten
Neuer Hoteleingang + Rezeption
Vorentwurf für B-Plan, 29.09.2020





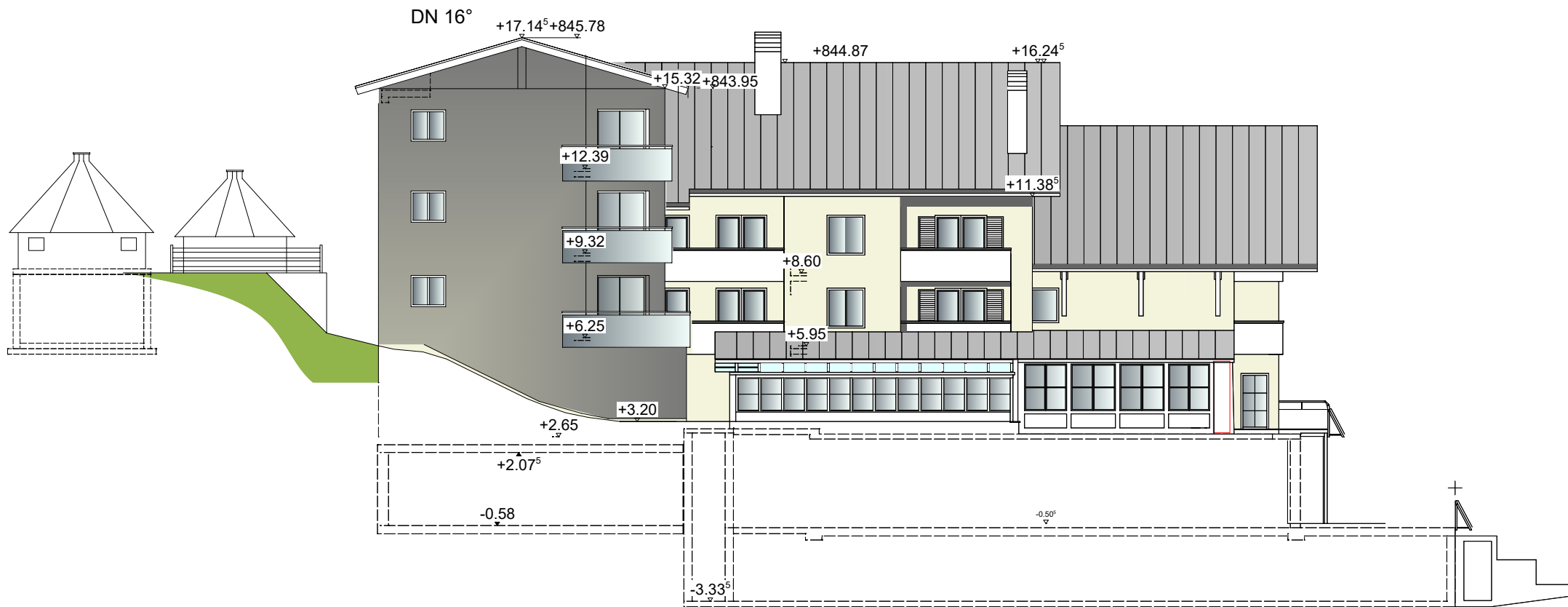
Erweiterung und Umbau Biohotel Eggenberger

BV Biohotel Eggenberger

Ansicht Süden Neubau Bettenhaus, Satteldach 16°

24.02.2021

Franziska Stein Dipl.-Ing. Architektin (FH)



BV Biohotel Eggenberger
 Ansicht Westen Neubau Bettenhaus, Satteldach 16°
 24.02.2021
 Franziska Stein Dipl.-Ing. Architektin (FH)

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt nördlich des Hopfensees in Bebele in Hopfen am See. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 120/2, 204, 97/5 (TF, Enzensbergstraße), 178/2 (TF; Ringweg), 114 (TF), 202 (TF), 200/2 (TF) und 200/3 (TF), Gemarkung Hopfen am See. Das Sondergebiet mit Straßenanteilen am Ringweg und der Enzensbergstraße umfasst somit insgesamt ca. 1 ha.

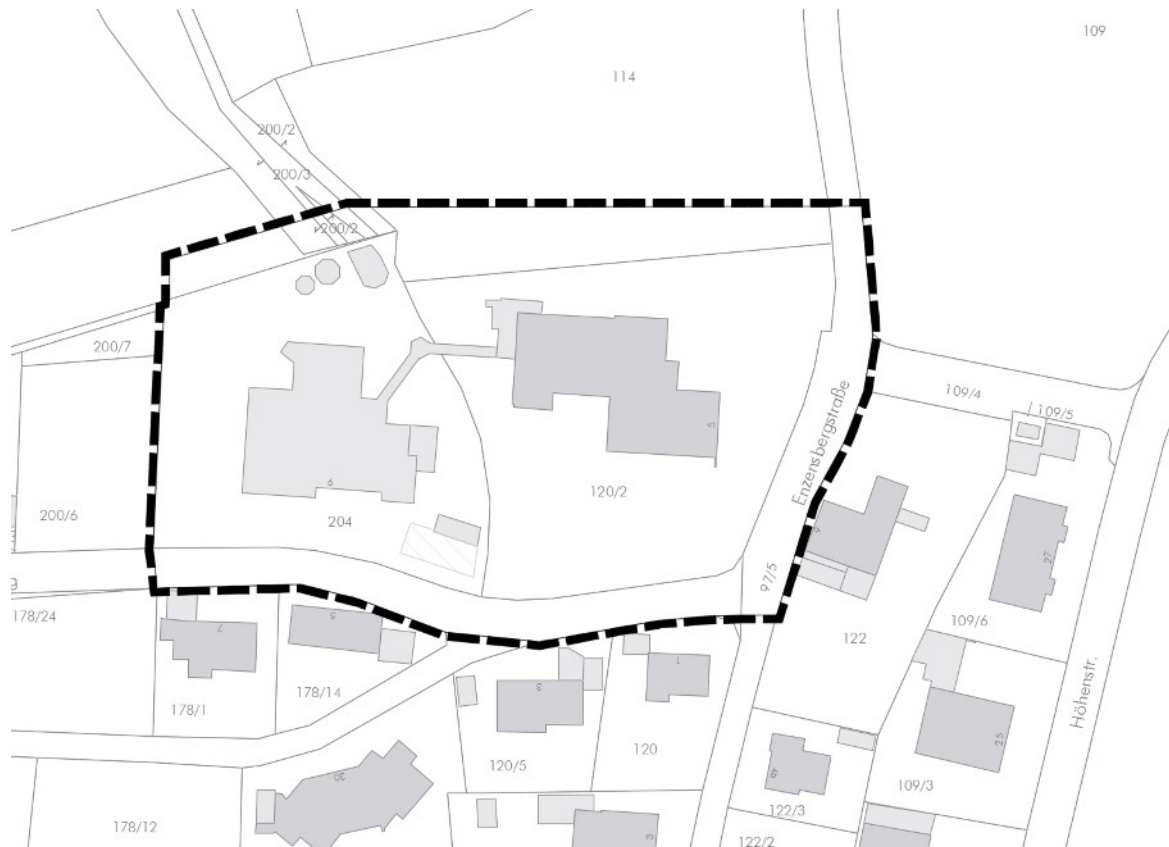


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Für den gegenständlichen Bereich liegt der mit Verfügung des Landratsamtes Marktoberdorf vom 31. Mai 1974 Nr. Füs-404/Ha-610 genehmigte Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 – Bebele nördlich der Ringstraße vor. Die hier gelegene Hotelanlage des Biohotels Eggensberger am Ringweg 6 / Enzensbergstraße 5 soll nun erweitert werden. Da die Erweiterung nicht im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes möglich ist, wurde bei der Stadt Füssen ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Stadtrat hat am 28.11.2017 die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der Planung ist es, ein modernes Pensions- und Kurhotel mit modernen Energiekonzepten zu ermöglichen. Die Hotelenerweiterungen sind in Abstimmung mit den Anwohnern und der Verwaltung der Stadt Füssen an die bestehende Bebauung angepasst. Damit soll auch mit der gegenständlichen Planung die herausragende Landschaft in unmittelbarer Nähe zum Hopfensee entsprochen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2018) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP):

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5. Wirtschaft

5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern

B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur

B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung

B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten

B V 1.7 (Z) Erhalt von Dorfstrukturen und Ortsbilder sowie der Funktion, Struktur und Gestalt, ggf. Erneuerung

Die Planung betrifft bereits überplante Flächen im Sondergebiet und ermöglicht dort Erweiterungen. Es werden keine neuen Flächen beansprucht. Die möglichen, untergeordneten Nutzungsarten des Sondergebietes werden ausgeweitet und eine verdichtete Bebauung zugelassen. Eine Beeinträchtigung der Landschaft ist nicht zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Planung trifft lediglich detaillierte Festsetzungen für die Bebauungsplanebene, die sich nicht auf die Flächennutzungsplanebene auswirken.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nördlichen Ortsrand von Bebele. Das Gelände steigt nach Norden hin an. Oberhalb liegen die Teils bebauten Grundstücke mit der Hausnummer Enzensbergstraße 25 - 29, weiter westlich beginnt der Wald der Burg Hopfen.

Das Biohotel Eggensberger besteht in Bebele bereits mit deutlich in Erscheinung tretenden Bestandsbauten. Vor allem die vier Satteldachbauten, jeweils zwei östlich und westlich des Zwischenbaus dienen zur Unterbringung von Gästen und des Hotelbetriebs im Allgemeinen. Die Terrassenbauten über der westlichen Tiefgarageneinfahrt (Index 5) werden von der neuen Planung erfasst, aber nicht ausgeweitet. Sie heben sich gegenüber den westlichen Grundstücken nur leicht aus dem Gelände hervor und sind mit Humus überdeckt. Vor allem für die Erweiterung des Bettenhauses mit Vorbau (Index 7) und der neue Hoteleingang (Index 8) erfordern eine Überarbeitung der bestehenden Satzung. Zwischenzeitlich wurde der Wellnessbereich mit Naturpool (Index 3) ausgebaut. So wurde im April 2019 die neue Tektur eingereicht und genehmigt (Siehe Abbildung 2).

Naturhaushaltliche Belange:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Relief:

Das Plangebiet weist Höhen von ca. 824 m im Südosten an der Kreuzung Ringweg / Enzensbergstraße und 836 m im Norden des Biohotels auf.

Bodenverhältnisse:

Es handelt sich um bereits bebaute Flächen. Die Bodenbeschaffenheit wird demnach als Bekannt vorausgesetzt.



Abbildung 2: Ausschnitt Lageplan Tektur Wellnessbereich, April 2019, Stein + Buchholz Architekten

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale. 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 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des BayDSchG.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Ringweg und die Enzensbergstraße erschlossen. Die Enzensberg- und die Höhenstraße binden Enzensberg über Bebele an Hopfen am See und die dort verlaufende Uferstraße / St 2008 an. Die A 7 (Kempten – Füssen - Österreich) verläuft westlich und weist in Füssen eine Abfahrt auf. Hopfen und auch der Ortsteil Bebele sind touristisch erschlossen. Die Verkehrsanbindung des Hotels ist ausreichend dimensioniert, da die bestehenden Straßen bereits für die verkehrsträchtigen Nutzungen im Bereich Enzensberg (Übernachtungsgewerbe und Klinikum) ausgelegt sind.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen. Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege möglichst in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Biohotels Eggensberger im Osten wird als **Sondergebiet SO-Hotel** gemäß **§ 11 BauNVO** mit einem Festsetzungskatalog an zulässigen Nutzungen versehen. Der Katalog ist dazu bestimmt, einen Betrieb für die Beherbergung zu ermöglichen, der, verbunden mit Badeanwendungen und verschiedenen Heilverfahren auch zur Kur- und Krankenbehandlung geeignet ist. Zusätzlich sind für Betriebsleiter und Personal Wohnungen vorgesehen. Dies ermöglicht die Versorgung der Gäste rund um die Uhr und erspart Anfahrtsverkehr. Zugleich wird auf umweltschonende Energiekonzepte gesetzt: Erdgas- und Stromtankstellen für moderne Fahrzeuge sowie Erzeugungseinrichtungen für Strom aus Wind- und Sonnenenergie sind hier ebenfalls zulässig. Für die als selbständige Vorhaben sonst verfahrensfrei zulässigen Kleinwindkraftanlagen i.S.d. Art 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO sind

zwischen den Hauptgebäuden Flächen ausgewiesen. Nur in diesem Bereich sollen diese relativ kleinen Anlagen errichtet werden. Die Windkraftanlagen sind zudem in ihrer Höhenentwicklung beschränkt. Dabei wurde die Wandhöhe des Westlichen Hotelbaus als Referenzhöhe herangezogen, die nicht überschritten werden soll. Ziel der Festsetzungen ist es, auch im Freistellungsverfahren die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft sicherzustellen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 werden diese konkretisiert und unterteilt auf die Gebietsteile festgesetzt. Die Hotelanlage ist betriebsbedingt anspruchsvoller und erfährt - abgestimmt auf den Vorhaben- und Erschließungsplan – Unterteilungen im Maß der Nutzung nach Planzeichnung. Die Grundflächenzahl wurde für eine dichtere Bebauungsstruktur mit einer GRZ von 0,6 für die gesamte Hotelanlage angesetzt. Es gilt die abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gesamtgebäuelänge von 110 m. Regulär sind Satteldächer mit der ortstypischen Neigung von 23° – 26° zulässig. Wegen der besonderen Anforderungen des Hotels sind in begrenzten Bereichen auch Flachdächer zulässig. Terrassennutzung auf den Flachdächern ist möglich, diese können auch begrünt werden. Für den Bettentrakt wurde ein Satteldach mit Dachneigungen von 16° vorgesehen. Technisch bedingte, geringfügige Abweichungen hiervon (max. 1- 2°) sollen nicht zum Widerspruch zur Festsetzung führen. Diese Dachgestaltung fügt sich gut in den baulichen Kontext ein und erlaubt das Auffangen von Regenwasser zur Brauchwassernutzung. Dieser Neubau ist außerdem nach hinten versetzt, um die bestehenden Satteldachbauten des Hotels nicht zu überprägen und jene besser zur Geltung kommen zu lassen.

Anstatt die Anzahl der Geschosse talseitig in talseitig in Erscheinung tretenden Geschossen anzugeben wurden Wand- und Firsthöhen für die Gebäudeteile unter Bezug auf normalisierte Höhenangaben in Meter über Normalnull angegeben. Dies dient der besseren Überprüfbarkeit und der adäquaten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, auch nach vorgenommenen Veränderungen des natürlichen Geländes. Es gelten für FH die Oberkante Dachfirst bzw. Attika. Da hierauf ein besonderes Augenmerk liegt, wurden die Höhen auf die untere Bezugshöhe 828,63 m üNN gelegt, die ca. 50 cm über dem Bodenniveau des EG im westlichen Hotelbereich liegt. Die maximalen Firsthöhen werden auf diskrete NN-Höhen bezogen, wohingegen die Wandhöhen auf Maximalwerte über dem unteren Bezugspunkt bezogen werden. Die Maßgrenzen sind auf den nächsten Dezimeter aufgerundet.

Abstandsflächen auf benachbarten Grundstücken fallen auf der Fl. 200/7 und im nördlichsten Teil der Fl. 200/6 an. Hier wird derzeit vom Vorhabenträger privatrechtlich eine Übernahmelösung angestrebt. Auf Grund der umgebenden Wohnnutzung wurde für das Vorhaben die Abstandsflächenregelung analog zu Wohngebieten gewählt.

Die maximale Bettenanzahl wurde in Absprache mit dem Vorhabenträger auf 150 festgesetzt.

5.4 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenze und der Umgrenzung nach Planzeichen 15.3 PlanZV errichtet werden. Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen eingerichtet werden, aber nicht auf Grünflächen.

Vor nicht automatischen Garagentoren ist ein Abstand vom mindestens 5 m (entspricht einer Fahrzeugtiefe) einhalten. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden. Dies dient dazu, die Verkehrsfläche beim Öffnen freizuhalten.

Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen.

5.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 1 ha gliedert sich überschlägig folgendermaßen auf:
0,73 ha SO; 0,12 ha Fläche für die Landwirtschaft; 0,15 ha öffentliche Verkehrsflächen

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits mit Gebäuden überstellt und werden gärtnerisch gepflegt. Nördlich des Hotels liegen landwirtschaftliche Flächen, die als solche gesichert werden. Es liegt eine Vereinbarung zwischen dem Landwirt und dem Hotelbetreiber wegen der Bestandsbäume vor.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der dem Straßenraum zugewandte Bereich ist möglichst als halböffentlicher Bereich entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Die Festsetzungen in den privaten Grünflächen sollen zusätzlich zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme zulässig sind. Die Baum- und Straucharten können einer Liste, siehe Satzung unter § 7.5 entnommen werden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes hingewiesen. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Nachverdichtung des Sondergebietes vollzieht die landesplanerischen Ziele der Innenentwicklung. Der Gebietstyp würde aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 mit TYP A, das Feld I aufgrund der geringen Bedeutung der überbauten Flächen des Sondergebietes gewählt. Auf Grund des Nachverdichtungscharakters der Planung, der bereits bestehenden Versiegelung und des Energiekonzeptes wird auf Kompensationsmaßnahmen verzichtet.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Die Immissionen durch die Landwirtschaft sind regional- und ortstypisch und sind daher entschädigungslos hinzunehmen.

Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Tecum, Kempten, erstellt. Dies kommt zum Schluss, dass „die zusätzlich zu erwartenden Geräuschbelastungen für zumutbar“ (Schalltechnische Untersuchung, 20.12.2019, S. 17) anzusehen sind und aus schalltechnischer Sicht gegen das Vorhaben keine Bedenken bestehen.

Um für Kleinwindkraftanlagen Sicherheit bei der Anlagenaufstellung zu erhalten wird empfohlen, die Schallleistungspegel der einzelnen Modelle vor Einbau zu prüfen und ggf. für Rückfragen bereitzuhalten.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis.

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.

Es steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

7.3 Strategische Umweltprüfung / Vorprüfung des Einzelfalles

Nach § 35 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 1 Ziffer 18.1.2 ist für das Bauvorhaben eines Hotelkomplexes mit der gegebenen Bettenzahl eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles von Nöten, sofern der Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB aufgestellt wird. Es handelt sich um einen bereits durch einen Bebauungsplan erfassten Bereich, der dem Innenbereich zuzuordnen ist. Insofern ist eine Vorprüfung nicht erforderlich.

7.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Bebele nördlich der Ringstraße" 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.

7.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung wurde an die Erfordernisse des Betriebes unter Abwägung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild angepasst. Durch die Gestaltung, die sich am Ortsbild orientiert fügt sich das Hotel in den touristisch geprägten Bereich nördlich des Hopfensees ein. Die Bestandsbauten (insbesondere Hotel Bestand West, Index 1, und Ost, Index 4 und die Tiefgarage mit Überdeckung, Index 5) sind bereits genehmigt und Teil des Ortsbildes. Lediglich die Erweiterung des Bettenhauses, Index 7, und der Zwischenbau, Index 2, sowie der neue Hoteleingang, Index 8, werden hinzukommen. In der Ortslage Hopfen am See, Bebele und Enzensberg sind bereits mit dem Vorhaben vergleichbare Anlagen des Tourismus- und Erholungssektors in einiger Zahl vorhanden.

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Straßen

Die Verkehrserschließung ist bereits hergestellt. Die Bestandskanäle sind nachrichtlich mit 3 m Schutzstreifen in der Planzeichnung dargestellt.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Die Verantwortung der Stadt Füssen beschränkt sich bei der Löschwasserversorgung auf den Grundschutz und auf die im aktuellen Bestand lieferbaren Wassermengen. Für etwaige darüberhinausgehende notwendige Löschwassermengen – auch hinsichtlich des Objektschutzes – ist der Vorhabenträger verantwortlich und hat hierfür die Kosten zu tragen. Entsprechende Nachweise sind mit dem Bauantrag und den weiteren Brandschutznachweisen vorzulegen.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig zu versickern und ins Grundwasser einzuleiten.

Durch das Plangebiet läuft der Köllebach, ein Gewässer 3. Ordnung. Mit AZ 41-6412.0/1, Schreiben vom 05.06.2018 hat die untere Wasserrechtsbehörde die Verlegung des verrohrten Gewässers genehmigt und die Aus- und Wiedereinleitung von Wasser genehmigt. Die Teichanlage ist bereits angelegt.

Das Wasserwirtschaftsamt weist mit E-Mail vom 30.05.2022/2-4622-OAL 129-12204/2022 darauf hin:

„Der Köllebach (Gew. III) ist im Plangebiet verrohrt, eine ausreichende Dimensionierung für die Ableitung eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) ist nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes Kempten nicht gegeben. Im Bereich des Plangebietes sind deshalb Überschwemmungen sowohl durch ausgefertes Bachwasser sowie durch wild abfließendes Wasser von den nördlich angrenzenden Hangflächen nicht auszuschließen. Zu der im B-Plan vorgesehenen Errichtung von wasserdichten Kellern („weiße Wanne“) sowie Herstellung von Rigolen ist insgesamt auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. Dazu sind u. a. hangseitig die Oberkanten von Kellerlichtschichten, Schwellen von Außentüren, Tiefgaragenzufahrt, etc. in ausreichender Höhe über dem Gelände herzustellen und der Bestand ist ggfs. nachträglich anzupassen.“

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Elektrizitätswerk Reutte Füssen teilt mit Schreiben vom 20.12.2017 mit:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes "Bebele nördlich der Ringstraße" (Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 der Stadt Füssen) ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV- und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV - Trafostation "Bebele", welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet. Das o.g. Bebauungsplangebiet ist derzeit nur teilweise erschlossen. Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 kV- Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind.“

Die Deutsche Telekom, Kempten, hat mit Vorgang Nr.2017942 PN 253600 vom 15.12.2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de; Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH; Technik Niederlassung Süd, PTI 23; Gablinger Straße 2; D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Die Schwaben Netz AG, Augsburg, teilt zum Verfahren mit Schreiben vom 22.12.2017 mit:

„in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Änderung des Bebauungsplanes keinen Einwand erheben. Die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich ist grundsätzlich möglich. Außerdem weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. 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 dem Kreisbrandrat des Landkreises zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 1 zur Begründung.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umliegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

10. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadt Füssen zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

11. Einleitung

11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Für das Gebiet liegt bereits ein gültiger Bebauungsplan vor. Das Kurhotel beabsichtigt Erweiterungen und Modernisierungen und hat Antrag auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Es sollen die Festsetzungen für das Sondergebiet Hotel (ca. 0,73 ha) angepasst werden, um einen modernisierten Betrieb mit unter 200 Betten und entsprechendem Kurangebot zu ermöglichen. Der Geltungsbereich von insgesamt 1 ha beinhaltet ca. 0,15 ha Bestandsstraßen und wird nach Norden mit einer landwirtschaftlichen Fläche (0,12 ha) abgegrenzt. Das Hotel soll erweitert und modernisiert werden. Eine Naturbadeanlage im Vorbereich ist bereits eingerichtet. Im Nordwesten soll der Komplex um ein Bettenhaus, im Osten um eine neue Rezeption, erweitert und im zentralen Abschnitt Anlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien sowie Stromtankstellen hinzukommen. Die vorgenannten Flächen sind bereits in Nutzung - es wird kein neuer Grund und Boden in Anspruch genommen.

11.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält Angaben zu 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 (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Südlich der Ortslage Bebele liegt das Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“, das nicht von der Planung betroffen ist.

12. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

12.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus Braun- bis Parabraunerden mittlerer Qualität, die würmzeitlichen Jungmoränenschottern (lehmgige bis schluffige Kiese) aufliegen. Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind, wo noch nicht überbaut, infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt. Die Oberbodenstruktur ist durch den Hotelbetrieb und die zugehörigen Gebäude und Anlagen stark beeinflusst. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von neuen Gebäuden bzw. Anbauten werden zusätzlich Flächen versiegelt. Mit dem Aushub ist schonend umzugehen, dennoch wird in den Untergrund eingegriffen. Durch die zu erwartende Nutzung entstehen voraussichtlich nur geringe weitere Belastungen. Es werden bereits vorbelastete Flächen verdichtend genutzt, ohne dass neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

12.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmig-kiesigen Böden, deren Versickerungseignung nur mäßig sein dürfte. Ihre Wasserhaushaltsstufe ist gut. Auf Grund des Reliefs muss mit Hangwasser gerechnet werden. Ein Eindringen der Baukörper ins Grundwasser ist nicht zu erwarten. Mit Hang- und Schichtwasser ist zu rechnen. Der Köllebach verläuft großteils verrohrt durch das Gebiet. Es besteht eine Aus- und Einleitungsgenehmigung.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht auf Grund der Filtrationsfähigkeit nur geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die erhöhte Versiegelung wird die flächige Versickerung erschwert. Der Köllebach wurde im verrohrten Teil verlegt und teils abgezweigt für die Kneippanlage genutzt. Nachfolgend wird das Wasser wieder in den Köllebach zurückgeleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis hierfür liegt vor und gilt bis Ende 2038. Betriebsbedingt wird durch die erwartete Nutzung das Schutzgut lediglich durch die Nutzung als Kneippanlage direkt betroffen und bei ordnungsgemäßem Betrieb nicht beeinträchtigt. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Tiefer ins Gelände gesetzte Gebäudeteile können zu Veränderungen der Fließwege von Schicht- und Porenwasser führen. Das Dachwasser des Bettenhauses soll nach Konzept als Brauchwasser genutzt werden.

Ergebnis: Versiegelungs- und nutzungsbedingt sind nur geringe, baubedingt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

12.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Flächen sind bereits überbaut bzw. in gärtnerischer Pflege bepflanzt und werden für den Hotelbetrieb genutzt. Nördlich steigt der Hang an und wird im Anschluss an die Hotelanlage landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Eine Steigerung der Luftschadstoffe durch Heizungsanlagen und Verkehrsfrequentierung wird auf Grund des Mordernisierungskonzeptes mit regenerativer Stromgewinnung nicht erwartet. Mittels moderner Bauweise und Technologien werden nutzungsbedingte Beeinträchtigungen gering gehalten. Die landwirtschaftlichen Emissionen der Umgebung sind dorftypisch und hinzunehmen.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

12.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Es handelt sich im Wesentlichen um entwickelte Innenbereichsflächen ohne besondere Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten kann es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Neubauten oder Erweiterungen innerhalb des Gebietes werden keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge haben. Die Nutzung wird hier, auch durch eine Intensivierung des Beherbergungsbetriebes, nicht zu Verschlechterungen führen.

Ergebnis: Durch die Planverwirklichung wird es kaum Auswirkungen für Flora und Fauna kommen. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

12.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: In der Umgebung liegen Wohngebiete. Intern sind die Flächen sind vor allem durch den Straßenverkehr geprägt; mit landwirtschaftlichen Emissionen ist ebenfalls zu rechnen. Als Luftkurort und Hotel für Erholungsgäste ist mit einem ruhigen Umfeld zu rechnen.

Auswirkungen: Maschinenlärm der Baumaschinen wird in der Bauzeit kurzfristig die Lärmsituation negativ beeinflussen. Sobald die Bebauung fertiggestellt ist und die reguläre Nutzung eintritt, ist mit vernachlässigbarer Zusatzbelastung zu rechnen, da das Nutzungskonzept im Sondergebiet weiterhin das Ziel der Erholung hat und dies ein ruhiges Umfeld erfordert. Die steigende Verkehrsfrequenz durch die Anhebung der Bettenzahl kann dies beeinträchtigen. Nach schalltechnischer Untersuchung bleiben die Emissionen im zumutbaren Bereich.

Ergebnis: Der Mensch erfährt auf Grund der Lärmsituation eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkung. Die Erholungseignung des Bereiches wird kaum beeinträchtigt und daher die Auswirkung als gering eingestuft.

12.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt am Hangfuß in der nördlichen Ortslage von Bebele mit Blick auf den Hopfensee im Süden.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind die Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen. Sobald die Bauten hergestellt sind, entfällt dies wieder und die ortstypisch gestalteten Bauten werden sich weiterhin gut ins Gesamtbild einfügen. Erzeugungsanlagen für regenerative Energien (wie Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach, Kleinwindkraftanlagen im Bereich des Zwischenbaus) sind durch die Energiewende bereits üblich und ein gewohnter Anblick. Die neue Rezeption fügt sich zurückhaltend an den bestehenden Hotelkomplex an. Für das Bettenhaus ist ein Satteldach vorgesehen worden, angepasst an die Hauptdachform der Gästegebäude.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

12.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Im Gebiet und der direkten Umgebung befinden sich keine Denkmäler.

Auswirkung: Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt keine Auswirkungen.

12.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es handelt sich um ein Gebiet von Innenbereichsflächen, das großteils im Bestand bebaut wird. Durch die Nachverdichtung werden keine Auswirkungen erwartet, die eine Rückkopplung zwischen den Schutzgütern bedingen könnten.

13. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Modernisierung und Erweiterung des Hotelbetriebes können nicht stattfinden. Maßnahmen der Energieeffizienz entfallen und die Besucherfrequenz bleibt in den bisherigen Größen. Die Verlegung der Verrohrung und Ausleitung von Wasser des Köllebachs hat bereits stattgefunden.

14. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

14.1 Vermeidung und Verringerung

14.1.1 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen, daher werden hier Innenbereichsflächen nachverdichtet. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Die erste Änderung verteilt lediglich Bodeneingriffe für die neue Bebauung der benötigten Erweiterungen im Eingangsbereich und beim Bettenrakt gegenüber der bestehenden Baugrenze (ca. 0,36 ha) neu. Es wird im Gesamtumfang die Auswirkung in diesem Bereich auf das für das Vorhaben erforderliche Maß begrenzt.

14.1.2 Schutzgut Wasser

Die Versiegelung soll durch wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten werden. Die gärtnerische Pflege sorgt für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des kleinen Gebietes begünstigen. Die Baumpflanzungen sorgen für Schatteninseln und Verdunstungsschutz. Gemäß Genehmigungsbescheid vom 05.06.2018 ist bei der Änderung der Verrohrung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Es wurden unabhängig von der Bauleitplanung Anforderungen an das Einlaufbauwerk gestellt, die bei Hochwasser Ausuferungen vermeiden sollen. Es ist eine Brauchwassernutzung für das Dachflächenwasser geplant. Die Bauten sind für mögliche Ausuferungen des Köllebachs auszulegen.

14.1.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung regenerativer Energien und ermöglicht Energieeffizienz und damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die Bestandsgehölze werden gesichert. Bäume dienen als Sauerstofflieferanten und haben als Schatteninseln und Sauerstoffspender einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Für kleine Windkraftanlagen wurde ein Bereich zwischen den Hotel-Hauptgebäuden vorgesehen. Strom- und Erdgastankstellen sind bereits Teil des modernen, ökologischen Betriebskonzeptes.

14.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bebauungsplan ist die Grünordnung integriert. Diese sichert die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft Refugien der Biodiversität im Geltungsbereich. Schutzflächen des Arten- oder Biotopschutzes werden nicht beeinträchtigt.

14.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Ziel- und Quellverkehr der neuen Stellplätze wird die Lärmsituation des Gebietes nicht maßgeblich beeinträchtigen. Die Unterstützung von Elektromobilität und Erdgas-Autos wirkt positiv die Abgas- und Lärmemissionen. Die Kleinwindkraftanlagen dürfen nur in gut abgeschirmten und zurückgezogenen Bereichen des Plangebiets errichtet werden, um möglichen Lärm und Schattenwurf auf die Nachbarschaft zu begrenzen.

14.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist mit den gestalterischen Festsetzungen schonend für das Landschaftsbild konzipiert. Die bisherigen Festsetzungen werden lediglich für eine verdichtete Nutzung im Sondergebiet angepasst. Windkraftanlagen werden nur als Kleinanlagen im Bereich des Zwischenbaus mit geringer Sichtwirkung erlaubt. Der Neubau des Bettentraktes wurde möglichst weit nach hinten, hinter die bestehenden Satteldachbauten gesetzt und ebenfalls mit einem Satteldach versehen, um den Gesamteindruck des Hotelkomplexes harmonisch zu halten.

14.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

14.2 Ausgleich

Es handelt sich um eine Nachverdichtung im bereits überplanten Innenbereich. Es ist nach § 13a BauGB kein Ausgleich erforderlich.

15. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nur das Sondergebiet ist Teil dieser ersten Änderung des Bebauungsplanes. Nach dem frühzeitigen Verfahren wurde der Geltungsbereich auf das Vorhaben reduziert, da keine Erforderlichkeit für eine Einbeziehung der benachbarten Wohnbebauung gesehen wurde.

16. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung sowie von Erfahrungswerten bei der Bestandsbebauung ausgegangen. Hierzu liegen bislang keine konkreten Daten aus Baugrundgutachten oder anderen technischen Erhebungen vor.

17. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Stadt Füssen wird nach 5 Jahren eine Überprüfung auf unerwartete Folgen der Planung, besonders auf erhebliche Umweltauswirkungen durchführen.

18. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der bestehende Bebauungsplan wird neu aufgestellt. Hierbei wird das Sondergebiet für das Kurhotel mitsamt den Verkehrswegen bearbeitet. Die Bebauung der Sonderbauflächen soll verdichtet werden. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um auch weiterhin das Gebiet umweltverträglich zu gestalten. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

| Schutzgut | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Ergebnis |
|---------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|
| Boden | Gering | Gering | Gering | Gering |
| Wasser | Mittel | Mittel | Gering | Mittel |
| Klima / Luft | Mittel | Gering | Gering | Gering |
| Tiere / Pflanzen | Mittel | Gering | Gering | Gering |
| Mensch Erholung | Mittel | Gering | Gering | Gering |
| Lärm | Mittel | Gering | Mittel | Gering |
| Landschaft | Mittel | Gering | Gering | Gering |
| Kultur- / Sachgüter | Keine | Keine | Keine | Keine |

19. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht 19.036-1, vom 20.12.2019, erstellt durch Tecum GmbH, Kempten

Aufgestellt:

Kaufbeuren,
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Stadt Füssen

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister