

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu



Einbeziehungssatzung
Eschach Südost
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

in der Fassung vom 02.11.2021

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung	
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de
Grünordnung:	
Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206 – 1873 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Stadt Füssen
für den Bereich Eschach Südost,
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich im Ortsteil Eschach. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Fl.-Nr. 53/1, 53/3 und Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 61/1 und 230/1, Gemarkung Eschach. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,23 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 02.11.2021. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

- 3.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie nach § 34 BauGB.
- 3.2 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:
- 3.3.1 Hauptgebäude und Garagen sind innerhalb der durch die Baugrenze umgrenzten, überbaubaren Fläche zu errichten.
- 3.3.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.3.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.3.4 Die Wandhöhe wird mit maximal 5,40 m festgesetzt, gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OKFB EG liegt dabei bei max. 821,25 m üNN.
- 3.3.5 Es werden für Hauptgebäude und Garagen Satteldächer vorgeschrieben. Für Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 25° bis 30° festgesetzt. Dächer von Nebenanlagen dürfen auch andere Dachneigungen aufweisen. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.
- 3.3.6 Es ist ein Quergiebel mit maximal 7 m Breite auf der vom Denkmal abgewandten Gebäudeseite zulässig.
- 3.3.7 Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen. Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis rotbraune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig.
- 3.3.8 Solaranlagen sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein. Aufständerungen sind nicht zulässig.
- 3.3.9 Fassaden:
Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt 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.

- 3.3.10 Die Stellung des Hauptgebäudes, insbesondere die Gebäudeorientierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, ist in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 4 Grünordnung

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 4.2 Es besteht ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den durch Planzeichen festgelegten Stellen. Arten gem. Pflanzliste 1.
- 4.3 Bei Neubauten sind je volle 50 m² Grundfläche ein Baum, zwei Obstbäume oder drei Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen gem. § 4.1 sind hierauf anrechenbar. Arten gem. Pflanzliste 2 und 3.
- 4.4 Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige des Gebäudes zu erfolgen.
- 4.5 Für die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sind nachfolgende Arten und Mindestqualitäten einzuhalten.
 * = Bei der Pflanzenauswahl ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

Pflanzliste 1:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm

Betula pendula	Birke*
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hain-Buche
Prunus avium	Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste 2:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16 cm

Obstbäume: Halbstamm, StU 7-8 cm, Kronenansatz 1,20 m oder
 Hochstamm, StU 8-10 cm, Kronenansatz 1,80 m

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle*
Salix caprea	Sal-Weide
Obstbäume:	
Äpfel	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
Birnen	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
Kirschen	Hedelfinger
Zwetschgen	Wangenheims Früh

Pflanzliste 3:

Sträucher 2 x verpflanzt, 60–100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

-
- 4.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB (mindestens 0,5 m bis 2 m Wuchshöhe, bei größerer Wuchshöhe 2 m und zu landwirtschaftlichen Flächen 4 m).
- 4.7 Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauenadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.
- 4.8 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen besondere magere Saumstrukturen vor. Die Fläche ist vor Ort kenntlich zu machen (z.B. durch Holzpflocke). Das artenreiche Dauergrünland muss 2 x im Jahr (einmal im Zeitraum vom 15.06 - 01.07 und nochmals im Zeitraum 15.8. - 1.9.) gemäht werden und das Mahdgut entfernt werden. Düngung (auch durch Gülle) und Pestizideinsatz sind zu unterlassen.
- 4.9 Kompensation:
Es fallen 462 m² an Ausgleichsbedarf an. Dieser Ausgleich wird durch das städtische Ökokonto geleistet.

§ 5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Denkmalpflege

Es wird wegen der Nähe zu Denkmälern auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 und 7 BayDSchG hingewiesen. Zudem sind bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG)

„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.“

5.2 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 Ostallgäu hingewiesen.

5.3 Altlasten

Die vorliegende Einbeziehungssatzung Eschach Südost 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.

5.4 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.

5.5 Landwirtschaftliche Emissionen:

Gemäß § 906 BGB haben die Erwerber oder Besitzer die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung Eschach Südost bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 02.11.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter,
Erster Bürgermeister

Begründung

1. Veranlassung

Es soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass hier ein Wohnbauvorhaben mit Garage errichtet werden kann. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 0,23 ha auf. Das vorgesehene Grundstück liegt planerisch noch im Außenbereich. Eine Bebauung ist derzeit nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen dem geplanten Vorhaben einige Bedenken entgegen. Die Stadt Füssen möchte die Ortslage mit der vorliegenden Planung abrunden und die bauliche Entwicklung der Ortslage abschließen.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Planung / Anwendbarkeit des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB

2.1 Flächenumfang / Prägung durch Bestand

Die Siedlungsfläche von Eschach weist eine städtebaulich geordnete Struktur im Sinne eines Ortsteiles auf. Bei der einzubeziehenden Fläche handelt es sich um eine einzelne Flurnummer, die den Ortsteil maßvoll erweitert. Bei der Abfolge der Bauten südlich der Eschacher Straße sind mindestens alle 40 m Hauptgebäude errichtet. Nur bei schmal geschnittenen Zwischengrundstücken sind Abstände von weniger als 20 m vorhanden. Die Hausnummern 29, 31 und 33 liegen dabei deutlich (25 – 40 m) von der Straße abgesetzt. Die für die Planung erforderliche Prägung durch angrenzenden Innenbereich ist gegeben, da in unmittelbarer Nachbarschaft liegen die Hausnummern 25 und 27 der Eschacher Straße liegen. In der Umgebung gibt es Ein- und Mehrfamilienhäuser, landwirtschaftliche Hofstellen, Ferienhäuser, Garagen und auch andere Nebenanlagen. Insgesamt entspricht der Bestand einem Dorfgebietscharakter. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Die Bauten sind durchgehend zweigeschossig mit Satteldächern in roten Tönen bzw. dachparallelen Solarpaneele. Quergiebel sind typisch, Dachgauben kommen ebenfalls vor, wie auch ansonsten unstrukturierte Dachformen. Eine generelle Systematik bei der Ausrichtung der Dachfirste ist nicht zu erkennen.

2.2 Verfahren / übergeordnete Planungsebenen

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle gewährleistet. Die Erschließung ist über die nördlich des Plangebiets verlaufende Straße gesichert. Es werden keine UVP - pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Allgäu (16).

Der Bereich des Baugrundes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP bei Eschach mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

3. Bestand

3.1 Denkmalschutz

In direkter Nachbarschaft, bei Hausnummer 27, liegen das Baudenkmal Nr. 1012788 (Bauernhaus) sowie die Kapelle St. Leonhardt, Eschacher Straße 26 (Baudenkmal 1012787 mit Bodendenkmal 764455, 50 m westlich des Baufensters). Beide können ihre optische Wirkung bedingt durch die Eingrünung entlang der Straße und die Feldgehölzhecke (Biotop 08430-0020-004) sowie durch die umgebende Bebauung bereits nur gering entfalten. Lediglich die Kapelle ist bei der Einfahrt in den Weiler von Nordosten her als besonderes Bauwerk wahrnehmbar, ansonsten ist die Einsicht auf die Bauwerke von Osten (Landschaftsschutzgebiet „Forgensee und benachbarte Seen“) her durch Gehölze stark eingeschränkt. Die Sichtbeziehungen auf den Schaugiebel des denkmalgeschützten Bauernhauses sind bereits jetzt begrenzt. Die Einsicht des Schaugiebels kann am besten über die nördliche Seite erfolgen, wo die Eschacher Straße bei der Ortseinfahrt einen Blick auf das Baudenkmal des Bauernhofes - und darauf folgend auf die Kapelle St. Leonhard – ermöglicht.

Die gegenständliche Satzung trifft Festsetzungen für ein Gebäude, das sich in der Höhenentwicklung und der Gebäudegestaltung dem Baudenkmal unterordnet. Eine Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz wird so hergestellt. Auch die harmonische Einfügung in Orts- und Landschaftsbild ist mit dieser Satzung weiterhin gesichert. Es wird auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG hingewiesen.

3.2 Relief

Das Gebiet liegt relativ eben und fällt nach Süden hin leicht (weniger als 2 m) ab. Südlich der Gebietsgrenze fällt das Areal relativ steil nach Süden zum Tal der Füssener Achen ab.

4. Erschließung

Die Zufahrt ist über die nördlich vorbeiführende Ortsstraße gesichert. Das Gebiet ist mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation von dort aus erschlossen. Soweit sich die Anschlusspunkte in einem Abstand zum Baugrundstück befinden, sind die Verbindungen und sonstige notwendige, technische Erschließungsbauwerke auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages auf Kosten des Grundstückseigentümers der Flur Nr. 53/3 herzustellen. Die geplante Erschließung des Baufensters erfolgt von Norden, über die Flur Nr. 53/1. Zwischen Stadt und Bauherrn wurde zu diesem Zweck ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. In Abstimmung mit dem Energieversorger wird die Trafostation wie in der Planzeichnung dargestellt verlegt.

Die Elektrizitätsversorgung ist über die Elektrizitätswerke Reutte sichergestellt (Schreiben vom 06.05.2020):

„Die Elektrizitätsversorgung der Einbeziehungssatzung „Eschach Südost“ der Stadt Füssen ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV- und 1 kV Leitungen), sowie der 20 kV – Trafostation „Eschach“, welche sich innerhalb des überplanten Bereiches befindet.“

Die Deutsche Telekom wurde am Verfahren beteiligt. Die Anschlussmöglichkeit wurde signalisiert.

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über den Oberboden zu versickern. Der Bauherr hat selbständig für eine geeignete Kellerausführung mittels z.B. der sog. „Weißen Wanne“ oder „Schwarzen Wanne“ zu sorgen. Auf mögliches Hangwasser bei Starkregenereignissen wird wegen der topografischen Lage ebenfalls hingewiesen.

In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden

5. Betrachtung der Schutzgüter

5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der noch als Intensivgrünland genutzt wird.

Auf der Fl. Nr. 53/3 wurde ein Glatthafersaum festgestellt, der nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG Schutzstatus genießt. Der nördliche Abschnitt wurde umgelegt, sodass sich im dargestellten Bereich der T-Linie nun diese geschützte Struktur befindet. Ein entsprechender Ausnahmeantrag (Beurteilung und Antrag: Dipl.-Ing. (Univ.) H. Rösel) wurde beim Landratsamt Ostallgäu eingereicht und mit Schreiben vom 23.09.2021 zum Verfahren gewährt. (Hinweis: Für die in der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegenden Flächen wird zur schnelleren Herstellung ein Mahdgutübertrag vom nördlichen Streifen empfohlen.)

Im Nordosten grenzt das amtlich kartierte Biotop 8430-0020 Teilfläche 4 an („Kleinere Gehölzstrukturen südlich bis östlich Eschach“). Begleitend dazu besteht ein blütenreiches, mageres Grünland. Das Arten- und Biotop-schutzprogramm für das Ostallgäu (ABSP) stellt im Bereich Eschach allgemein dar:

- Regionale Entwicklungsschwerpunkte Gewässer (größere natürlichen See als Lebensraum) – Hanglage ohne Gewässerbeteiligung, daher hier nicht zutreffend
- Bayernweite Entwicklungsschwerpunkte Feuchtgebiete (G.9 Moorkomplexe der Iller-Lech-Vorberge um Füssen) – kein Moorbereich vorliegend
- Bayernweite Verbundachsen Trockenstandorte (Lech- und Halblechtal) – anthropogen überprägte Siedlungsrandzone im zu bebauenden Bereich, gestufter Übergang zur freien Landschaft
- Schwerpunktgebiet: Moore nördlich Hopensee.

Weitere biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht direkt betroffen.

Im gegenständlichen Plan sind geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Eingrünung der privaten Grünfläche sowie der Wohn- und Nutzgärten
- Bodenfreiheit der Einzäunungen für Kleintiere
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge

5.2 Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht direkt betroffen.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche ist niedrig gehalten. Die Baugrenze umfasst ca. 380 m² des ca. 2.300 m² bemessenden Geltungsbereiches. Etwa 330 m² davon belegen vorversiegelte Versorgungsflächen und ein Stadel. Der südliche Geltungsbereichsteil wird nicht beeinträchtigt.

tigt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

5.3 Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Der Bereich liegt hochwassergeschützt.

5.4 Schutzgut Luft / Klima:

Die künftige Wohnbaufläche schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- und Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für die Ortslage Eschach. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen. Der Abstand von aktiven Landwirten ist ausreichend, um nicht von übermäßigen Geruchsbelastungen ausgehen zu müssen.

5.5 Schutzgut Erholung / Lärm:

Das private Grundstück enthält eingezäunte landwirtschaftliche Flächen und wird nicht zur Naherholung genutzt.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an die vorhandene Ortsbebauung. Nach Norden und Osten schirmt eine Baumhecke den Bereich gegenüber der Landschaft ab. Nach Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die eingestreuten Gehölzbestand enthalten, an. Innerhalb des Satzungsbereiches werden grünordnerische Maßnahmen mit Schwerpunkt auf der landschaftsästhetisch sensiblen Südseite ergriffen, die den Übergang zu bzw. die Einbindung in die Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet „Forgensee und benachbarte Seen“ verbessert.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale. Die bestehenden Denkmale in der Nachbarschaft sind bereits jetzt nur beschränkt einsehbar und entfalten keine weitreichende Ensemblewirkung. Die gestalterischen Festsetzungen der Satzung bewahren das Ortsbild. Ein Quergiebel ist nur im südöstlichen Gebäudeteil, also auf der dem Baudenkmal abgewandten Seite, zulässig. Das Baufenster wurde vom Schaugiebel des Bauernhauses nach Norden abgerückt, sodass dieser weiterhin zur Geltung kommen kann.

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 Abs. 1-2 BayDSchG.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz des Ortsbildes, der Verbesserung des Einfügens in die Landschaft und in Beachtung der historischen Wertigkeit der benachbarten Baudenkmale wird der gestalterische Rahmen für Bauten im Satzungsbereich enger gesteckt. Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. So kann ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und eine zugehörige Garage entstehen. Als Dachform für diese sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachgestaltung ist auf eine ruhige Dachlandschaft ausgerichtet. Die Außenfassaden sollen durch die Festsetzungen dem dörflichem Umfeld angemessen gestaltet werden.

Die Positionierung des Baufensters wurde unter Rücksicht auf das Landschaftsbild und das benachbarte Denkmal im Nordteil des Grundstücks festgesetzt. Die Baugrenze endet bei der Flucht der Traufseite des benachbarten Baudenkmales, sodass der Giebel auch weiterhin zur Geltung kommen kann. Innerhalb der Baugrenze ist dort ein Bereich schraffiert, in dem nur Terrassen zulässig sind. Dies beeinträchtigt nicht das Denkmal und ermöglicht dennoch eine angemessene Südterrasse für gesunde Wohnverhältnisse.

8. Hinweise für Bauherren zum Einvernehmen durch den Denkmalschutz

Auf Grund der Nähe zu Baudenkmalern ist auf der Genehmigungsebene das Einvernehmen mit den Denkmalschutzbehörde zu ersuchen. Um die Erstellung einer einfacher zustimmungsfähigen Planung zu erleichtern werden die in der Planaufstellung zuletzt (Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau SG 40, Kreisbau-meister, Marktoberdorf, mit Schreiben vom 08.10.2021) geforderten Rahmenbedingungen aufgeführt:

- “
1. *Der Bereich östlich des Baudenkmals auf der Fl.-Nr. 53 ist, in Verlängerung der nördlichen Außenwand nach Süden, als von jeglicher Bebauung und abriegelnder Bepflanzung freizuhaltender Bereich zu kennzeichnen. Nur so kann eine Beeinträchtigung des Denkmals mit seinem ortsbildprägenden Ostgiebel ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls sind mögliche Pflanzräume, die keine Beeinträchtigung der Denkmäler verursachen, in die Planzeichnung mit aufzunehmen.*
 2. *Die Festsetzung zur Ausdehnung des Baufensters für Terrassen, über die in Pkt. 1 genannte Verlängerung der Nordwand des Denkmals hinaus, ist dahingehend zu ergänzen, dass jegliche baulichen Anlagen, auch verfahrensfreie, die über das natürliche Geländeniveau hinausragen unzulässig sind.*
 3. *In Anlehnung an die noch historisch ablesbare Bauungsstruktur ist die Hauptfirstrichtung in Ost- West- Richtung festzusetzen.*
 4. *Der Ostgiebel ist als Schaugiebel mit horizontaler Fensterreihe und Putzoberfläche auszubilden, Holzschalungen sind nur im Giebelfeld zulässig.*
 5. *Die zu den Einzeldenkmälern orientierten Westfassaden sind mit einem vertikalen Holzschild in ortstypischer Bauweise zu verkleiden. Nur so kann ein ortsbildverträglicher Abschluss der neu entstehenden Platzsituation zwischen Kapelle, Denkmal und Neubau geschaffen und eine Beeinträchtigung der Denkmäler durch eine fremdartig wirkende Fassadengestaltung ausgeschlossen werden.*
 6. *Bei Pkt. 3.3.8, Solaranlagen ist zu ergänzen, dass derartige Anlagen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen und keine Beeinträchtigung der angrenzenden Denkmäler erzeugen dürfen. Der Hinweis auf das notwendige Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG ist mit aufzunehmen.“*

9. Bodenordnende Maßnahmen

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

10. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Maximilian Eichstetter,
Erster Bürgermeister