

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Hopfen am See Nr. 5 – Enzensberg Süd
mit integriertem Grünordnungsplan
in der Fassung vom 07.02.2006

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:
Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf
Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:
Cornelius Wintergerst, Baumgarten 124 A, 87637 Eisenberg

- Anlage 1: Luftbildausschnitt M 1 : 5000
Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplanausschnitt und rechtskräftige
10. Flächennutzungsplanänderung
Anlage 3: Checkliste über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 5 – Enzensberg Süd umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 124/1, 124/2, 124/3, 124/4, 124/5 und 124//6 sowie Teilflächen aus dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 124 der Gemarkung Hopfen am See.

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt nördlich der alten Ortslage von Hopfen am See. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der bestehenden Bebauung
- im Osten von der bestehenden freizuhaltenen Grünfläche
- im Süden von der bestehenden Bebauung an der Staatsstraße 2008
- im Westen vom Köllebachtobel und der bestehenden Bebauung

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,95 ha.

2. Veranlassung und Bedarf

Anfang der 90er Jahre übersprang die Bebauung den Köllebachtobel mit einer einzelnen Bebauung, die durch eine Privatstraße erschlossen wurde. Von den damals drei, mit dem privaten Köllebachweg (Miteigentumsanteile), erschlossenen Grundstücken sind zwischenzeitlich zwei Grundstücke bebaut. Für einen dringenden kurzfristigen Bedarf möchte die Stadt Füssen diesem privaten Bedarf entsprechen und eine weitere Bauzeile zulassen, nachdem die notwendige Freihaltung der Trennfläche zwischen Altort und Siedlungsbereich und die Sichtachsen bzw. Sichtbeziehungen vom Haus des Gastes und der Höhenstraße weiterhin im wesentlichen gewährleistet sind.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5 – Enzensberg Süd ist durch Bekanntmachung seit 21.08.1975 rechtskräftig. Änderungsverfahren wurden 1979, 1991 und 1996 beschlossen und begonnen, jedoch in keinem Fall zur Rechtskraft geführt. Die Stadt Füssen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die bisherigen Bebauungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die südöstliche Teilfläche der nunmehrigen 1. Bebauungsplanänderung war jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wurde deshalb die 10. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die 10. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Bescheid Nr. V-610-6/2 vom 20.08.2004 durch das Landratsamt Ostallgäu genehmigt und ist durch Veröffentlichung vom 29.10.2004 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Enzensberg Süd“ ist damit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau

Der Ortsteil Hopfen am See liegt ca. 4 km nördlich von Füssen unmittelbar an der Nordostseite des Hopfensees und an der Staatsstraße 2008. Der ehemalige bäuerliche und kleine Weiler hat sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund des Fremdenverkehrs und der einmaligen Lage im Voralpenland mit See stark nach Norden und Nordwesten entwickelt. Die neue bauliche Entwicklung ist hierbei vor allem durch Wohnbebauung und Fremdenverkehrsbetriebe geprägt. Die Landschaft wird durch eine kleinräumige wellige Kuppenlandschaft, die zum Hopfensee abfällt, geprägt.

4.2 Infrastruktur

In Hopfen am See sind die spezifischen kleinörtlichen Einrichtungen einer Fremdenverkehrsgemeinde dieser Größenordnung vorhanden. Die weitere gehobene Bedarfsdeckung erfolgt in der Stadt Füssen.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist etwas abgesetzt zur Staatsstraße 2008 und über die Höhenstraße an diese angebunden und erschlossen. Die Ortsstraße (Höhenstraße) ist für den gegebenen Ziel- und Quellverkehr ausreichend, wobei einige Engstellen in der Altortlage gegeben sind. Die bisherige nordwestliche Bebauung ist durch die Privatstraße „Köllebachweg“ die von der Höhenstraße abzweigt erschlossen. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Höhenstraße vorhanden. Die nordwestliche Bebauung ist durch private Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

4.4 Geologie

Der Boden besteht aus Lehm und Kies. Voraussichtlich sind keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Es ist nicht mit Grundwasser zu rechnen, andererseits kann sich Hangschichtwasser und Sickerwasser ergeben, so dass die Ausführung der Keller als grundwasserdichte Wannen empfohlen wird.

4.5 Nutzungen

Die unbebauten Flächen werden derzeit ausschließlich als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt.

4.6 *Ökologie*

Aufgrund der gegebenen landwirtschaftlichen Intensivnutzung sind innerhalb des gesamten Plangebietes keine erhaltenswerten oder schützenswerten Bestände hinsichtlich Fauna und Flora gegeben.

5. **Planung**

5.1 *Städtebauliche und landschaftspflegerische Ziele*

- Stärkung und Erhaltung der Dorfgemeinschaft durch Bereitstellung von Bauland
- Lückenschluss zwischen einer bestehenden Bebauung
- Ausgleich von Eingriffen im Bebauungsplangebiet

5.2 *Verkehr*

Der derzeit vorhandene ca. 4,0 m breit ausgebaute private Köllebachweg (Gemeinschaftseigentum) ist direkt an die öffentlich gewidmete Höhenstraße angeschlossen, hat keinen Gehweg und endet in einem PKW-Wendehammer. Über diesen Privatweg werden die gesamten Grundstücke der nordwestlichen Bauzeile auch mit Kraftfahrzeugverkehr erschlossen. Für diese Bauzeile sind deshalb auch Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken zulässig. Nachdem keine Einigung mit den Privatwegigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung des Köllebachweges auch für die weitere südöstliche Bauzeile erreicht werden konnte, erfolgt die Erschließung der südöstlichen Bauzeile hinsichtlich der Kraftfahrzeuge über eine Sammeltiefgarage mit 8 Stellplätzen und 9 offenen Sammelstellplätze, insbesondere auch für Besucher dieser Bauzeile, die direkt und unmittelbar von der Höhenstraße aus erschlossen bzw. anfahrbar sind. Ansonsten wird diese Bauzeile mit einem notbefahrbaren privaten und gemeinschaftlichen Fußweg mit ca. 2,00 m Breite erschlossen.

5.3 *Bauliche Nutzung*

Aufgrund der allgemeinen Zielsetzungen und der umgebenden Bebauung wird das Änderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Wegen des bestehenden Gebietscharakters und des vollständig fehlenden Bedarfs sind die gesamten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

5.4 *Bauweise*

Damit die Situation einer lockeren Ortsrandbebauung gewahrt bleibt, sind große Grundstücke vorgeschlagen und Einzelhäuser (südöstliche Bauzeile) sowie Einzel- und Doppelhäuser (nordwestliche Bauzeile) zulässig und die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Es sind hierbei max. zwei Vollgeschosse möglich, wobei das zweite Vollgeschoss wegen der Hanglage das Untergeschoss ist. Damit das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird, ist der Kniestock auf max. 0,30 m begrenzt. Die Dachneigungen sind zwischen 26° - 28° wählbar. Zusätzlich ist die talseitige Wandhöhe auf 6,00 m beschränkt.

5.5 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Dem Charakter der lockeren Bebauung sind dementsprechend große Grundstücke mit reduzierten Grundflächenzahlen festgesetzt.

5.6 Flächenbilanz

Der Bebauungsplanänderungsbereich umfasst insgesamt ca. 9.479 m².

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	9.339	98,5
Darunter Teilfläche Ortsrandeingrünung	1.462	-
Darunter Teilfläche private Verkehrsfläche	647	-
Öffentliche Verkehrsfläche	140	1,5
Gesamt	9.479	100

5.7 Siedlungsökologie

Nachdem in dem Plangebiet keinerlei schützenswerte Flora vorhanden ist, sind auch keine Bestandsschutzmaßnahmen erforderlich. Eine siedlungsökologische Aufwertung des Gebietes erfolgt durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im privaten südöstlichen Ortsrandbereich. Weiterhin ist eine möglichst geringe Versiegelung und weitestgehende Versickerung oder Nutzung von Oberflächenwasser gefordert.

5.8 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan ergeben sich aus Art. 91 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Sie legen unter anderem Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe, Deckungsmaterial, die Einfriedungen, Antennen und Aussengestaltungen fest. Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden.

Die max. Höhe der fertigen Fußbodenoberkante kann im Normalfall max. 0,40 m, bezogen auf die bergseitige Hauswand und bezogen auf die private Erschließung mit dem Köllebachweg liegen oder wird im Einvernehmen durch die Stadt Füssen festgelegt. Weiterhin darf das Gelände nur mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.9 Garagen / Nebengebäude

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) der nordwestlichen Bauzeile zulässig. Ebenso sind hier auf den Grundstücken Besucherstellplätze zulässig. Garagen sollten genauso einfach und schlicht wie das Hauptgebäude ausgebildet werden; in ihrer Wirkung aber zurücktreten. Die Garagenzufahrten sind hinsichtlich der versiegelten Flächen auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. Für die südöstliche Bauzeile sind Garagen und Stellplätze nur in Form einer Sammeleinrichtung unmittelbar und direkt neben der Höhenstraße innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche und nicht auf den Grundstücken zulässig. Nebengebäude (z.B. Gartengerätehäuser) sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² je Baugrundstück bei einer max. Gebäudehöhe von 3,0 m und unter Einhaltung der BayBO auch außerhalb der überbaubaren Fläche möglich, allerdings nicht im Vorgartenbereich. Die Festsetzung nach Ziffer B 4.1 der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der „dauer genutzten“ Wohneinheit ist zur Abgrenzung gegenüber Ferienwohnungen erforderlich, die ohne eigenen Besucherverkehr einen geringeren Stellplatzbedarf haben.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Seitens der Stadt Füssen sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach Baugesetzbuch vorgesehen und erforderlich.

7. Immissionsschutz - Umweltschutz

7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ist mit den ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen. Diese Immissionen sind ortsüblich und müssen nach § 906 BGB geduldet werden.

7.2 Immissionen – Geruchsbelästigungen

Im südwestlichen Bereich grenzt der Änderungsbereich an die bestehende Bebauung mit Fremdenverkehrs- bzw. gastronomischen Betrieben (z.B. Pizzeria San Marco) an. Aus diesen gastronomischen Betrieben ist mit Küchenabluft zu rechnen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Topographie sind die Ableitungsbedingungen gegeben und nicht veränderbar. Geruchsbelastungen für die angrenzende Bebauung im Änderungsbereich sind deshalb nicht auszuschließen.

7.3 Abfallbeseitigung / Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. In Füssen ist ein Wertstoffhof vorhanden. Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen. Da die Erschließung als Privatweg ausgebildet ist, sind die Mülltonnen an der anfahrbaren Straße „Höhenstraße“ zur Leerung aufzustellen. Im zeichnerischen Teil sind entsprechende Sammelstandorte dargestellt bzw. gekennzeichnet.

7.4 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird der Bayer. Leitfaden und hier die Checkliste angewandt. Das Plangebiet wurde bisher ausschließlich als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt, so dass keinerlei Bestände von naturschutzrechtlichem Rang vorhanden sind. Es ist deshalb von einem Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) auszugehen. Hinsichtlich der Eingriffsschwere ist der Typ B mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad durch große Grundstücke und geringe Grundflächenzahl gegeben. Der Ausgleich findet deshalb im Bebauungsplan durch Minimierungsmaßnahmen mit verschiedenen grünordnerischen Festsetzungen bezüglich der privaten Freiflächen und vor allem mit einer 10 m breiten privaten Ortsrandeingrünung statt. Die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima sind nicht betroffen. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch die breite Ortsrandeingrünung und die bestehende 3-seitige umgebende Bebauung ebenfalls nicht gravierend. Alle Fragen der Checkliste konnten mit ja beantwortet werden. Im südöstlichen Anschluss an die Ortsrandeingrünung ist zukünftig auch kein Privateigentümer mehr gegeben, sondern ist die Stadt Füssen der Grundstückseigentümer, wobei eine weitere landwirtschaftliche Nutzung dieses Grundstückes angestrebt wird. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

9. Erschließung

9.1 Straßen

Sämtliche Grundstücke der nordwestlichen Hauszeile werden hinsichtlich der Straßenerschließung unter Beibehaltung des privaten „Köllebachweges“ (Gemeinschaftseigentum) an die öffentlich gewidmete Höhenstraße angeschlossen. Die südöstliche Hauszeile wird über eine Sammelgarageneinrichtung und einen privaten Fußweg (Gemeinschaftseigentum) von der öffentlich gewidmeten Höhenstraße aus erschlossen.

9.2 *Wasserversorgung*

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung in der Höhenstraße. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung im Ortsgebiet ist sichergestellt. Der Anschluss ist sofort möglich. Die Trinkwasserversorgung ist ebenfalls privatrechtlich innerhalb der jeweiligen Bauzeilen zu regeln.

9.3 *Abwasserbeseitigung*

Die Hausabwässer werden im Trennsystem der vollbiologischen Verbandskläranlage Füssen zugeführt. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung ist bis zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ebenfalls privatrechtlich innerhalb der jeweiligen Bauzeilen zu regeln. Im weiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Füssen maßgebend.

9.4 *Stromversorgung*

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-Werke Reutte. Das Bebauungsplanänderungsgebiet wird über die Ortsverteilung mit Erdkabel versorgt. Auch hier ist eine privatrechtliche Regelung innerhalb der jeweiligen Bauzeile zusammen mit dem Netzbetreiber erforderlich.

9.5 *Erdgasversorgung*

Bei ausreichender Wirtschaftlichkeit wird eine Erdgasversorgung als möglich angesehen bzw. angeboten. Diesbezüglich ist rechtzeitig mit der Erdgas Allgäu Ost Verbindung aufzunehmen und ebenfalls eine privatrechtliche Regelung innerhalb der jeweiligen Bauzeile zu treffen.

9.6 *Telekommunikation*

Es wird davon ausgegangen, dass der Anschluss an das örtliche Telekommunikationsnetz durch vorhandene Bestandseinrichtungen problemlos möglich ist. Rechtzeitige Verbindungsaufnahme mit dem örtlichen Träger wird empfohlen.

10. **Karten**

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Markt-oberdorf vom Januar 2004. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Füssen, 07.02.2006
STADT FÜSSEN

Gez.

Gangl, Erster Bürgermeister