

**BEGRÜNDUNG**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
Hopfen am See Nr. 5 - Enzensberg-Südost  
im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB  
in der Fassung vom 02.03.2010

**Entwurfsverfasser Bebauungsplan:**

Büro Planen und Bauen, Blender Ingenieurbüro GmbH, Im Ängerle 3, 87637 Seeg

**Schalltechnische Untersuchung**

Die Schalltechnische Untersuchung bezüglich Schallimmissionen des Bauhofgebäudes der Stadt Füssen für den Stadtteil Hopfen am See, Bericht Nr. 10.005.1/F der Fa. Tecum GmbH, Heisinger Str. 12, 87437 Kempten vom 12.02.2010 ist Grundlage für die Bebauungsplanänderung und damit Bestandteil der Begründung. Die schalltechnische Untersuchung liegt zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Füssen auf.

**1. Geltungsbereich**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 5 - Enzensberg-Südost umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 72 der Gemarkung Hopfen am See. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M. 1:1000.

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

- im Norden von der freien Feldflur
- im Osten von der freien Feldflur
- im Süden von der bestehenden Bebauung am Ferdinand-Benz-Weg
- im Westen vom bestehenden Friedhof mit Bauhofgebäude

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,37 ha.

**2. Veranlassung und Bedarf**

Im Stadtteil Hopfen am See der Stadt Füssen ergibt sich ein Bedarf für eine Wohnbebauung in Anlehnung an eine schon vorhandene Einfamilienhausbebauung im Bereich nördlich des Ferdinand-Benz-Weges. Die Stadt möchte diese Bauabsichten unterstützen und hat sich entschlossen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, nachdem sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die möglichen Wohnbauvorhaben stellen weiterhin keine Vorhaben dar, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben. Weiterhin sind die notwendige Freihaltung der Trennfläche zwischen Altort und Siedlungsbereich und die Sichtachsen bzw. Sichtbeziehungen gewährleistet.

**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.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Köllebachweges ist durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 15.02.2006 in Kraft getreten.

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der mit Bescheid Nr. 420-4621-201.1 der Regierung von Schwaben vom 14.12.1988 genehmigt und durch Bekanntmachung am 02.01.1989 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan weist den gesamten Bereich der 2. Änderung als Außenbereichsfläche aus. Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind gemäß integriertem Landschaftsplan ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die südliche angrenzende Fläche ist als Wohnbaufläche und die westlich angrenzende Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" ausgewiesen

Die nunmehrigen 2. Bebauungsplanänderung ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung soll wegen der geringen Flächengröße jedoch nicht durchgeführt werden. Die geringfügige Bebauung einer derzeit als Außenbereichsfläche ausgewiesenen Fläche, soll im Rahmen einer grundsätzlichen Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes nachgetragen werden. Sonstige landesplanerischen Darstellungen und Ziele (LEP und RP) stehen der Planung nicht entgegen bzw. sind beachtet.

## **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 dem Hopfensee 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. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine leicht bis stärker geneigte Kuppensituation bei der die Hauptbebauung in einer Hangneigung situiert ist. In der benachbarten südlich bestehenden Bebauung ist eine ausschließliche Einfamilienhausbebauung zu finden. Bestehende und betriebene landwirtschaftliche Hofstellen sind nicht gegeben. Nach Westen ist der Ortsfriedhof mit Ortskirche und städtischem Betriebshof sowie in Fortsetzung wieder die freie Feldflur gegeben.

### **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 abgesetzt zur Staatsstraße 2008 und über die Riedener Straße sowie den Ferdinand-Benz-Weg an diese angebunden und erschlossen. Die Ortsstraßen sind für den geringen Ziel- und Quellverkehr ausreichend, wobei einige Engstellen in der Altortlage gegeben sind. Die bisherige nordwestliche Bebauung ist durch den Ferdinand-Benz-Weg der von der Riedener Straße abzweigt erschlossen. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Ferdinand-Benz-Weg vorhanden.

### **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
- Ergänzung und Lückenschluss zu einer bestehenden Bebauung
- Ausgleich von Eingriffen im Bebauungsplangebiet durch Ortsrandeingrünung

#### 5.2 *Verkehr*

Das zu bebauende Gesamtgrundstück wird jeweils von Süden und Westen über den Ferdinand-Benz-Weg erschlossen wobei das nordöstlichste Grundstück über einen Privatweg angefahren werden muss, der gleichzeitig mit seiner östlichen Verlängerung der Resterschließung des verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstückes dient. Die geplante Bebauung ist über das innerörtliche Straßennetz mit der Riedener Straße nach Westen an das überörtliche Verkehrsnetz mit der Staatstraße 2008 sehr gut angebunden.

#### 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 lediglich 4 große Grundstücke vorgeschlagen und nur Einzelhäuser zulässig sowie die Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung der talseitigen Wandhöhen begrenzt. Die beiden nördlichen Parzellen sowie die nordwestliche Parzelle (WA 1) sollen mit Einfamilienhäusern mit 2 Wohnebenen in einem Voll- sowie einem Dachgeschoss (Dach = oberste Geschossdecke) bebaut werden. In der südwestlichen Parzelle (WA 2) ist die Errichtung mit max. zwei Vollgeschosse möglich. Die Dachneigungen sind zwischen 20° - 24° wählbar.

#### 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. Weiterhin ist die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen begrenzt.

## 5.6 Flächenbilanz

Der Bebauungsplanänderungsbereich umfasst insgesamt ca. 3.745,70 m<sup>2</sup>.

	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet	2.984,85	80
Ortsrandeingrünung	544,87	15
Private Verkehrsfläche	215,98	5
Gesamt	3.745,70	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 eine 3 m bis 6 m breite Ortsrandeingrünung auf der nördlichen und östlichen Plangebietsseite und private Pflanzmaßnahmen. 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. 81 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 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) oder innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche auf den Grundstücken zulässig. Nebengebäude (z.B. Gartengerätehäuser) sind bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> 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 „dauergenutzten“ 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 - Naturschutz

### 7.1 Immissionen Landwirtschaft/Verkehr

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

Aufgrund der weiten Entfernung zur Staatsstraße 2008 ist nicht mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

## 7.2 *Immissionen westlich benachbarter Bauhof der Stadt Füssen*

In der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum, die Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, wird die Verträglichkeit der Wohnnutzung mit dem Betrieb des benachbarten Bauhofes untersucht. Sie kommt zu folgendem Ergebnis: "Im Tagzeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr sind durch den Betrieb des Bauhofes keine Geräuscheinwirkungen zu erwarten, welche den nach den der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm- maßgeblichen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) überschreiten.

Während des Winterbetriebs treten in der ungünstigsten Nachtstunde an den vom Lärm des abfahrenden Räumfahrzeuges an stärksten betroffenen Fassaden bzw. Dachflächen der beiden westlichen Gebäude Beurteilungspegel auf, welche den Nacht-Immissionsrichtwert von 40 dB(A) erheblich überschreiten. Zur Sicherstellung der Nachtruhe bei auch nur teilweise geöffneten Fenstern sind daher die Grundrisse der beiden westlichen Wohngebäude so zu gestalten, dass zum Lüften erforderliche Fenster auf der geringer belasteten Ostseite der Gebäude sowie beim nördlichen Gebäude an der Nordfassade bzw. der nördlichen Dachfläche und beim südlichen Gebäude an der Südseite bzw. der südlichen Dachfläche zu liegen kommen. Nicht zum Lüften erforderliche Fenster können auch an anderen Fassaden bzw. Dachflächen zu liegen kommen. Sie stellen dann keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm dar."

## 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. Soweit die Grundstücke nicht an anfahrbaren Straßen liegen sind die Mülltonnen an der anfahrbaren Straße zur Leerung aufzustellen. Im zeichnerischen Teil sind entsprechende Sammelstandorte dargestellt bzw. gekennzeichnet.

## 7.4 *Altlasten*

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

## 7.5 *Denkmalpflege*

Einzeldenkmale sind im Plan- und Nähebereich nicht gegeben.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

## 7.6 *Schutzgebiete*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete nach dem Bayer. Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden und kartiert. Ebenso ist kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet gegeben. Das Landschaftsschutzgebiet „Hopfensee“ grenzt westlich an der Staatsstraße 2008 an und liegt damit weit außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

## 8. **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb wird von einer Umweltprüfung abgesehen und das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

## **9. Erschließung**

### **9.1 Straßen**

Sämtliche Grundstücke werden hinsichtlich der Straßenerschließung an den Ferdinand-Benz-Weg angeschlossen. Das nordöstliche Grundstück wird über einen Privatweg erschlossen, der gleichzeitig auch in seiner Verlängerung der restlichen Erschließung für landwirtschaftliche Zwecke des Restgrundstückes mit der Fl.-Nr. 72 dient.

### **9.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung im Ferdinand-Benz-Weg. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung im Ortsgebiet ist sichergestellt. Der Anschluss ist sofort möglich.

### **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. 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.

### **9.5 Erdgasversorgung**

Gemäß Mitteilung der Erdgas Allgäu Ost befinden sich im Plangebiet derzeit keine Erdgasleitungen und eine Verlegung nicht vorgesehen ist.

### **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 Juni 2009. 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, 06.06.2011  
STADT FÜSSEN

Gez.

---

Iacob, Erster Bürgermeister