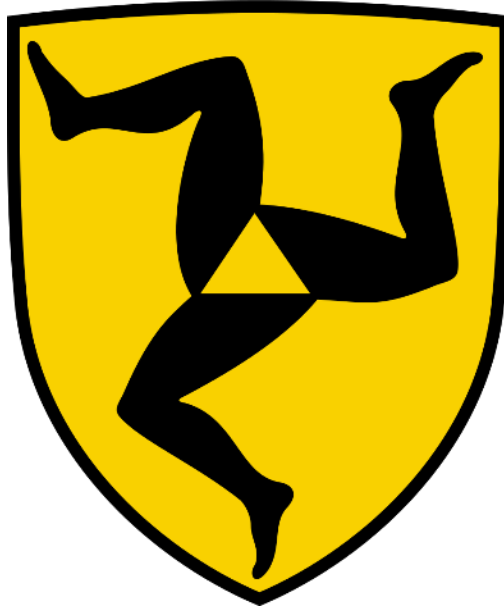


Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
N 77 – Vorderer Galgenbichl
gem. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

i. d. Fassung vom 07.05.2024

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung
- Umweltbericht

Städtebau/ Bauleitplanung: abtplan – architektur und stadtplanung Inh. Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Grünordnung / Ausgleich Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 082064.661856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de

Satzung der Stadt Füssen
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
N 77 – Vorderer Galgenbichl
gem. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- der §§ 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 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N 77 – Vorderer Galgenbichl liegt in der nördlichen Ortslage von Füssen, zwischen dem Moosangerweg und der Bildhauer-Sturm-Straße. Er umfasst Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1373, 1385, 1386, 1386/2, 1386/4 und 1386/5, Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,74 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der Fassung vom 07.05.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Ferienhof“ gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB sowie nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden gemäß nachfolgendem Katalog nach § 12 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB sowie § 11 BauNVO definiert.

3.1.1 Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§12 Abs. 3a BauGB).

Dies beinhaltet insbesondere:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personal für den Tourismusbetrieb,

Anlagen und Nutzungen des Tourismusbetriebes (Fremdenbeherbergung, Übernachtung und Bewirtung),

Anlagen und Nutzungen zu Verwaltungszwecken für den touristischen Betrieb,

Anlagen und Nutzungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Dazu gehören insbesondere Fremdenzimmer und -wohnungen, Gemeinschaftsräume, Gastronomie für Hausgäste, zugehörige technische Anlagen sowie eine Laube mit Grillplatz, Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge von Gästen und Betriebsangehörigen und Spielplatzanlagen.

Anlagen und Nutzungen zur touristischen Begleitung von Land- und Forstwirtschaft (Pensionstierhaltung). Dazu gehören insbesondere Stallungen für Pferde, Esel, Ziegen und Hühner, Freianlagen mit Umzäunungen sowie eine dem Betrieb erforderliche Nebenanlagen.

Anlagen und Nutzungen zur Direktvermarktung vom Betrieb erzeugter Güter.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), sowie die maximale Wand- und Firsthöhe bestimmt. Die Angaben sind auch in der Planzeichnung bzw. in § 8 dieser Satzung enthalten.

4.1.1 Bauliche Anlagen dürfen eine Firsthöhe von 809,00 m ü NN nicht überschreiten.

- 4.1.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Demnach darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 4.1.3 Darüber hinaus wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass für Stellplätze mit deren Zufahrten, sofern diese versickerungsfähig (z.B. Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteinen mit ausreichend Fugenbild) ausgeführt sind, die zulässige Grundflächenzahl über 50 v.H. hinaus überschritten werden darf, jedoch maximal bis zu einem Maß von 0,8.
- 4.2 Die vorgenannten städtebaulichen Werte gelten als Obergrenzen. Die verbindlichen Maße ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 5.3 Für Garagen und Nebenanlagen gilt zudem die Linie 15.3 PlanZV (rote Strichlinie).

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- 6.1 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch Linie gemäß Ziffer 15.3 PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen.
- 6.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Die durch Planzeichen festgesetzte Stellplatzflächen dürfen mit einem Flachdach überdacht werden, sofern dieses begrünt wird. An- und Abfahrtsverkehr der Stellplätze der Fl. Nr. 1373 ist für Feriengäste in der Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) ausgeschlossen.
- 6.3 Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung).

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege oder Stellplätze angelegt werden, zu begrünen oder landwirtschaftlich zu nutzen. Bei der Bepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen standortgerechte, einheimische Arten verwendet werden.
- 7.2 Die Pflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.3 Auf dem Baugrundstück sind pro 75 m² durch Gebäude zu überstellender Grundfläche ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Je fünf erforderliche Stellplätze sind stellplatznah ein Großbaum, zwei Obstbäume oder fünf Sträucher zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.
Als Teil der Eingabeunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizufügen.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „**) ist zu beachten.

Bäume (Wuchsklasse)

Betula pendula*
Quercus robur*
Tilia cordata*
Tilia platyphyllos*
Ulmus laevis
Sorbus aucuparia
Prunus avium*
Carpinus betulus*
Acer campestre

Mindestqualität: 2 x v. m.B., StU. 10-12

Birke (1)
Stiel-Eiche (1)
Winter-Linde (1)
Sommerlinde (1)
Flatter-Ulme (1)
Vogelbeere (2)
Vogelkirsche (2)
Hain-Buche (2)
Feld-Ahorn (2)

<u>Obstbäume (Empfehlung)</u>		<u>Sträucher</u>	
Mindestqualität: Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m		Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm	
Halbstamm, Kronenansatz 1,20 m			
Äpfel	Kaiser Wilhelm	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	Maunzenapfel	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	Wettringer Traubenapfel	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
Birnen:	Gute Graue	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	Oberöster. Weinbirne	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	Alexander Lucas	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
Kirsche:	Hedelfinger	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
Zwetschge	Wangenheims Früh, Hauszwetschge		

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.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung:

- Grundflächenzahl ≤0,5
- Bodenabstand der Einfriedung mind. 15 cm als Durchschlupf für Kleintiere
- Maßnahmen zum Bodenschutz bei Erdarbeiten, Vermeidung von Bodenverdichtungen, Erhalt der natürlichen Geländeform
- Sickerfähige Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und Feuerwehrumfahrungen
- Vermeidung von Außenbeleuchtung bzw. Verwendung von nach oben abgeschirmten Leuchtmitteln mit weniger als 3.000 K Farbtemperatur (warmweiß)
- Dachflächen der Carports werden begrünt / mit Solarenergieanlagen belegt
- Durch die Lage im Tal entsteht nur eine geringe räumliche Wirkung

7.6 Kompensation

7.6.1 Ausgleich auf Fl.Nr. 1385 (TF), Gemarkung Füssen

Code	Bestand	Wert	Wertpunkte	Folgenutzung	Fläche [m ²]	Aufwertung [WP/m ²]	Kompensation [WP]
G11	Intensivgrünland	gering	3	B112 mesophiles Gebüsch	20	7	200

7.6.2 Maßnahmen:

Es ist eine zweireihige Hecke nördlich der Spielplatzerweiterung gem. Plan zu pflanzen.
 Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 3 Triebe 60-100, gebietseigen, versetzt in Reihen gepflanzt, in landschaftlicher Mischung. 1 Pflanze/ m², insgesamt 20 Stk.
 Artenzusammensetzung: *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel, *Crataegus monogyna* - Weißdorn, *Corylus avellana* – Hasel, *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder (235 Stk.)
 6 Jahre Fertigstellungspflege gem. DIN 18 916 und Entwicklungspflege gem. DIN 18 919
 Das Plangebiet ist mittels 8 Großgehölzen gem. Plan zu durchgrünen und einzugrünen.
 Pflanzqualität: mind. Hochstamm StU 14 - 16, gebietseigen (außer Obstgehölze), insgesamt 8 Stk.
 Artenauswahl: *Acer campestre* – Feld-Ahorn, *Acer platanoides* – Spitz- Ahorn, *Acer pseudoplatanus* – Berg-Ahorn, *Salix caprea* – Sal-Weide und Obstgehölze in regionalen Sorten
 6 Jahre Fertigstellungspflege gem. DIN 18 916 und Entwicklungspflege gem. DIN 18 919
 Anfallendes Dachflächenwasser ist vor Ort zu versickern, Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

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

8.1 Für den Baugrund im Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebäude / Index	WH	FH	Dachneigung	Dachform	Geschosse geplant
Pferdestall (2, B)	7,5 m	10 m	24 – 28°	SD	II
Zwischenbau (2)	7,0 m	10 m	24 – 28°	SD	II+D
Wohnteil (1)	6,5 m	12 m	34 – 38°	SD	III+D
Stall (4,B) und Stall (4)	4 m	5,5 m	10 – 20°	PD	I
Gartenhaus (3)	3,5 m	5 m	12 – 28°	SD	I

Hütte (5)	3,5 m	5 m	12 – 28°	SD	I
-----------	-------	-----	----------	----	---

Definition

(B) = Bestandsgebäude

(I) = Index des Vorhabenteils

SD = Satteldach

PD = Pultdach

III = Zahl der geplanten / vorhandenen Geschosse

+D = ein zusätzliches Geschoss als Dachgeschoss

WH = maximale Wandhöhe: Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) bis Oberkante Dachhaut gemessen in der senkrechten Verlängerung der Außenwand oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

(Giebellflächen sind nicht auf die maximale Wandhöhe anzurechnen.)

FH = maximale Firsthöhe: Definition analog zur Wandhöhe, bis Oberkante Dachfirst

8.2 Höhenlage der Gebäude:

Die OK RFB EG darf maximal 0,50 m über der mittleren Höhe des natürlichen Geländes an der talseitigen Außenwand des Gebäudeteils liegen.

8.3 Abweichungen vom VEP im Bauantragsverfahren sind zulässig, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

8.4 Dachgestaltung:

Für Hauptgebäude sind gleichschenklige Satteldächer vorgeschrieben. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsbauten, Vordächer, Freisitz, u. dgl.) sind auch andere Dachformen zulässig.

8.4.1 Untergeordnete Quergiebel und Gauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel des Gebäudeteils liegen. Es sind maximal zwei Quergiebel oder Gauben je Gebäudeteilseite zulässig.

8.4.2 Für Gebäude mit Wohnnutzungen bzw. Ferienwohnungen sind für Fenster in Geschossen, die keine Dachgeschosse sind, Fensterläden vorgeschrieben.

8.4.3 Eck-Erker, Vorbauten und Balkone, die über das Gebäudeeck laufen sind nicht erlaubt. Balkongeländer sind überwiegend in Holz zu gestalten.

8.5 Fassaden:

Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Farben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Die Giebelseiten über dem 1. Obergeschoss, insbesondere der Giebeldreiecke, sind verbindlich mit Holz zu verkleiden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

Sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Kniestock-, und Balkonverkleidungen sind aus Holz entweder unbehandelt oder mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung auszuführen. Fenster und Türen sind auch in Holzoptik zulässig.

8.6 Solarenergieanlagen sind bei Satteldächern parallel in einem Abstand von max. 0,15 m anzubringen. Bei Pult- und Flachdächern dürfen diese bis zu einer individuellen Höhe von 0,90 m über der Dachfläche aufgestellt werden und müssen zur Gebäudeaußenwand mindestens einen Meter Abstand einhalten.

8.7 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO analog zu Wohngebieten mit 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

9.1 Einfriedungen:

9.1.1 Einfriedungen sind mit senkrechten Holzlatten oder waagrechten Brettern auszuführen. Durch Hecken eingegrünte Drahtzäune sind zugelassen. Die max. Höhe von Einfriedungen, die keine Hecken sind, von 0,8 m darf nur zur notwendigen Sicherung der Hoftiere überschritten werden. Sockelmauern sind nicht zulässig.

9.1.2 Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden. Grelle und bunte Anstriche der Zäune sind unzulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

9.1.3 Alle Einfriedungen müssen für die Durchgängigkeit von Kleintieren eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen.

9.2 Wasserwirtschaft:

- 9.2.1 Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und zur Brauchwassernutzung bereitzustellen. Hierfür sind mindestens 4 m³ Auffangvolumen vorzusehen.
- 9.2.2 Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit es keine schädlichen Stoffe enthält, aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Zu diesem Zweck muss die Bodenoberfläche möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
- 9.2.3 Für die Sicherung der Bauten und Anlagen gegen das reliefbedingt zu erwartende Hangwasser hat der Vorhabenträger eigenständig zu sorgen. Die Keller sind daher wasserdicht und auftriebssicher zu auszuführen (z.B. durch die sog. „Weiße Wanne“ oder die „Schwarze Wanne“).
- 9.3 Bodenschutz
- 9.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im für das Bauvorhaben erforderlichen Maß zulässig.
- 9.3.2 Umgang mit Bodenaushub:
Oberboden ist autochthon auf Halden zu lagern und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Wiedereinbau ist anzustreben. Mit Ober- und Unterboden ist fachgerecht zu verfahren (siehe (DIN 19731 und DIN 18915). Dem Bauantrag ist ein Konzept zum Umgang mit Aushub beizufügen.
- 9.3.3 Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind maximal auf max. 2/3 der Länge des jeweiligen Gebäudes zulässig.
- 9.4 Beleuchtung:
Beleuchtung im Außenbereich ist nur bei Dunkelheit und nur im erforderlichen Maße zulässig. Ist eine nächtliche Beleuchtung erforderlich, so müssen geschirmte LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m² verwendet werden. Auf das Anstrahlen von großflächigen Fassadenbereichen ist zu verzichten.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen sind nur zulässig als Beschilderung mit einer Größe von max. 0,60 x 0,80 m oder Schriftzüge mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,30 m und einer individuellen Länge von bis zu 2,50 m.

§ 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 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 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden. Zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser und zur Entlastung der Wasserver- und Entsorgung wird empfohlen auf den Baugrundstücken Zisternen einzurichten. Der Überlauf kann gedrosselt an den gemeindlichen Kanal angeschlossen werden.

11.3 Bodenschutz

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. 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.

§ 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan N 77 – Vorderer Galgenbichl, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.05.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den **18. Juli 2024**



Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

**Anlage:**

Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Ferienhof Allgäu Max“ für den Beherbergungsbetrieb Ferienhof AllgäuMax, erstellt von Engelbert Lochbihler, Architekt, Dipl.-Ing. (FH), Füssen

- Lageplan, M 1: 500
- Grundrisse, M 1: 200: KG, EG, OG, DG, Dachspitz,
- Ansichten der Hofstelle, M 1: 250: Ost. u. Süd, West u. Nord.

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N 77 – Vorderer Galgenbichl liegt in der nördlichen Ortslage von Füssen, zwischen dem Moosangerweg und der Bildhauer-Sturm-Straße.

Er umfasst Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1373, 1385, 1386, 1386/2, 1386/4 und 1386/5, Gemarkung Füssen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,74 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Stadt Füssen liegt ein Antrag auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Der Ferienhof AllgäuMax beabsichtigt hier eine Erweiterung der bestehenden touristischen Nutzung des Hofes mit höherer Bettenzahl und einem breiteren Spektrum an Nutztieren und Freizeitangeboten.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Füssen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2023 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 gehört Füssen zum Alpengebiet. Die Stadt ist als Mittelzentrum gekennzeichnet.

Gemäß Regionalplan Allgäu (fortgeschriebene Fassung von 2018, vorliegend in der Entwurfsfassung vom 25.11.2022) grenzt das Plangebiet an das landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ an. Andere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung, für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan gekennzeichneten Gebiete (Vgl. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung und Karte 3 Natur und Landschaft) liegen nicht vor. Vom kartierten Biotop im Nordwesten wird Abstand gehalten und Kuppen werden nicht überbaut.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem FNP der Stadt Füssen mit Lage des Sondergebietes für den Ferienhof

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, ursprünglich aufgestellt von der Ortsplanungsstelle für Schwaben, Augsburg, und dem Landschaftsarchitekten W. Blendermann, Eurasburg (Fertigung vom Dez. 1987). Die Flächendarstellungen sehen im Bereich einen schützenswerten Landschaftsteil (Balkenlinie) und Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und orts- und landschaftsbildlicher Bedeutung sowie eine Stromleitung vor. Der noch als Grünfläche dargestellte Nordrand der Wohn- und Sonderbaufläche ist inzwischen bebaut. Eine Friedhofserweiterung ist bisher nicht erfolgt. Die Wegeverbindung ist nicht Bestandteil der ausgewiesenen touristischen Wanderwege von Füssen. Diese liegen weiter südlich. Die damals schon bestehende Hofstelle mit Pferdestall im Talbereich hat Ende der 80er keine gesonderte Darstellung erfahren.

3.3 Segelflugplatz

Nach Punkt 2.2 liegt das Plangebiet in der Zone (nach: AZ 315-78330-12-1/79, Bescheid vom 03.07.1980), wo eine Genehmigung durch das Luftfahrtbundesamt erforderlich sind für Bauten „mit einer Höhenentwicklung von 45 m über Geländeoberkante (am jeweiligen Standort)“. Diese Dimensionen sind nicht Bestandteil der vorhabenbezogenen Planung und werden durch den gegenständlichen Bebauungsplan nicht begründet.

4. Bestand

4.1 Geologie

Im Plangebiet liegen, wo nicht anderweitig anthropogen geprägt, laut der Übersichtsbodenkarte und der digitalen Geologischen Karte, Maßstab 1:25.000, des UmweltAtlas Bayern der Bodenkomplex 841 / Ws,G „Überwiegend Braunerde, verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Flyschgestein) gering verbreitet aus (grusführendem) Schluff (Deckschicht)“ / spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter vor.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des UmweltAtlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen (L IIc 1).

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des UmweltAtlas Bayern herrscht im Plangebiet eine hohe Wasserdurchlässigkeit vor.

Relief: Das Gelände verläuft von einer Höhe von ca. 794 m üNN im Osten bei den Stellplätzen nahe der Augsburger Straße bis zu Höhen um 798 m üNN im Westen am Rand des Geltungsbereiches. Außerhalb des Plangebiets liegen Hochpunkte auf ca. 802 m üNN östlich hinter der Hofstelle, auf 809 m üNN der nördlich gelegene Stierbichl und auf 818 m üNN die westlich gelegene Vorkuppe vor dem Vorderen Galgenbichl (850 m üNN).

4.2 Naturraum und Klima

Das Plangebiet liegt im Naturraum 036-C (Füssener Becken mit Seen und Mooren). Das Jahresmittel der Temperatur liegt derzeit bei 6,2°C und das des Niederschlags bei ca. 1.700 mm. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es beachtenswerte Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gab (s.u.). Durch die Reduktion des Geltungsbereiches sind diese nicht mehr betroffen.

4.3 Infrastruktur / Erschließung

Der Bereich ist bereits im Bestand genutzt und an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Füssen angeschlossen.

4.4 Nutzungen

Im Bestandsgebäude werden bisher 8 Ferienwohnungen angeboten. Die im angebauten Stall untergestellten 18 Pferde und 4 Esel sind Teil des Ferienhofangebotes im Rahmen einer Pferdepension. Es liegen Auslauf-, Longier- und Reitplatzflächen vor, die für die artgerechte Tierhaltung erforderlich sind.

Eine Erweiterung der Tierkapazitäten um Ziegen (ca. 6) und Hühner (ca. 10-15) ist beabsichtigt.

4.5 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler bzw. Funde auch außerhalb kartierter Bodendenkmalbereiche nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) wird hingewiesen.

Mit mindestens 175 m Abstand, östlich außerhalb des Plangebietes, liegt eine Römerstraße im Bereich der Augsburger Straße, die als Bodendenkmal kartiert ist (D-7-8430-0001, via claudia).

4.6 Biotope



Abbildung 3: Luftbild mit Parzellierung (gelb) und Flachlandkartierung (rot), LfU (Juli `22, www.lfu.bayern.de), unmaßstäblich

Biosphärenreservate, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In der Flachlandkartierung sind ca. 100 m nordwestlich des Vorhabenbereiches Biotopstrukturen verzeichnet, die höherwertige Flächen bilden.

Biotopflächen-Nr. 8430-0039-002 (1,09 ha)

„Feuchtkomplex am ‚Galgenbichel‘ nördlich Füssen“;

Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (20 %); Großseggenried (14 %); Auwälder (10 %); Sonstiger Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte) (10 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (9 %)

ABSP Objekt Nummer 8430 B38.1; überregional bedeutsam

Feuchtkomplexe entlang von periodischen Bachgräben (Flachmoorvegetation, Hochstauden- und Großseggenbestände, Nass- und Feuchtwiesen, Eschenfeuchtwald) am "Galgenbichl" nördlich Füssen

Das Biotop genießt Schutzstatus nach § 39 BNatSchG und Art 16 BayNatSchG sowie nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG. Eingriffe im Bereich bzw. in unmittelbarer Biotopnähe sind nicht vorgesehen.

4.7 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Nach den 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.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch einen Stich (Fl.-Nr. 1373) von der Augsburger Straße / B 16 im Osten. Die private Zufahrt ist auch über den Moosangerweg im Nordwesten beschränkt möglich. Die östliche Zuwegung wird teilweise von den Festsetzungen im BBP N 8 – In der Bildsaul 3. Änderung erfasst. Es werden Stellplätze entlang der Zufahrt vorgesehen. Gegebenenfalls dürfen an diesen Stellen Einhausungen, Garagen oder Carports entstehen, sofern dies erforderlich ist und vorbehaltlich der Einhaltung von Abstandsflächen und sonstiger baurechtlicher Bestimmungen. Im Bestand liegt kein Weg für die touristische Erschließung vor. Die Durchwegung durch das teils eingefriedete Privatgrundstück wird abseits des Betriebszusammenhanges nicht wahrgenommen.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Um das System zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Die einschlägigen Regularien zum rechtskonformen Umgang mit Oberflächenwasser sind einzuhalten (WHG, Bay-WG, DWA-Arbeitsblätter etc.).

Es werden Volumina für die Regenwasserrückhaltung für die Versorgung mit Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) vorgeschrieben. Es wird empfohlen die Brauchwasserversorgung zusätzlich mit eigenen Auffangeinrichtungen, auch für Dachflächenwasser, zu entlasten.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen (siehe auch: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, LfU 2016 https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).

Es wird wegen des Reliefs und der Hangwasserbildung (Starkregen!) empfohlen, Eingänge der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über dem vorhandenen Gelände zu errichten und alles unter dieser Ebene wasserdicht auszuführen. Besondere Beachtung sollten dabei auch Lichtschächte, Leitungs- und Rohrdurchführungen finden.

5.1.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die bestehende Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

5.1.4 Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.)

Die Versorgungsunternehmen wurden am Verfahren beteiligt.

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG, Füssen.

Hinweis der Deutschen Telekom, Kempten:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. 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)“

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde der Geltungsbereich deutlich reduziert und auf Erweiterungen im Nordwesten verzichtet. Die touristische Nutzung soll im östlichen Teilgebiet, nun nur mehr als „SO Ferienhof“ konzentriert stattfinden. Das vorgestellte Betriebskonzept kann auf den vorliegenden Flächen noch umgesetzt werden.

Der Betrieb vereint landwirtschaftliche Nutzung, Gewerbe und (Betriebs-)Wohnen in Form eines landwirtschaftsnahen Ferienhofes. Die Nutzungen sind daher auf den Tourismus mit zeitweiliger Unterbringung von Gästen, also eines wechselnden Personenkreises, deren gastronomische Versorgung und Erholungseinrichtungen abgestellt. Wohnungen für Betriebsangehörige sind nach der Satzung ebenfalls möglich Parallel dazu findet eine kleine Grünland- und Tierwirtschaft statt, die den touristischen Einbezug und das Erlebnis der Haus- und Nutztiere im Kern innehat. Westlich, anknüpfend an den bestehenden Stall mit Auslauf soll ein zusätzliches, kleineres Stallgebäude artgerechte Tierhaltung ermöglichen. Als gehaltene Tierarten sind Pferde, Esel, Ziegen und Hühner vorgesehen und für zulässig erklärt. Schweinehaltung ist – auch aus Gründen der damit verbundenen Geruchsbelastigung – hingegen nicht vorgesehen. Die Betriebsstruktur entspricht auf Grund der verstärkten Verlagerung auf den Tourismusbetrieb nicht mehr einem Landwirtschaftsbetrieb i.S.d. § 201 BauGB. Eine, auch teilweise, landwirtschaftliche Privilegierung ist nicht mehr gegeben.

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ersichtlich wird in Wohnteil und Zwischenbau in den oberen Geschossen die Unterbringung von Gästen und das Personalwohnen vorgesehen. Die Betriebs- und Gemeinschaftsräume werden im Erdgeschoss bzw. gemeinsam mit den technischen und sonstigen erforderlichen Nutzungen im Keller stattfinden. Landwirtschaftliche Nutzungen sind in den Bestandsgebäuden des bestehenden Pferdestalls im angeschlossenen Gebäudeteil, dem bestehenden Außenstall oder dem im Vorhaben neu zu errichtenden Stall (jeweils mit Auslauf / Gehege) vorgesehen. Für Kinder sind Spielplatzbereiche vorhanden. Wegen gestiegener von den Anforderungen an Spielgerät und bedingt durch die Vergrößerung der Unterbringungsmöglichkeiten werden diese Flächen erweitert. Benachbart dazu wird es eine separate Übernachtungshütte errichtet. Ebenfalls Teil des Freiflächenkonzeptes ist eine Gartenlaube im Hofbereich.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Unter § 8.1 der Satzung wurden die Maßzahlen für die einzelnen Gebäudeteile definiert und – mit Ausnahme der Laube im Hof – die Dachform als Satteldach vorgegeben. In Abstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden so die dort dargelegten Gebäudeformen ermöglicht. Die Maximalhöhe von 809 m üNN des Stierbichls soll von den Firsten der Bauten aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes nicht angetastet werden. Es wird durch die konzentrierte Situierung der neuen Gebäude sichergestellt, dass nur im schon durch die Bestandsbauten vorgeprägten Bereich Entwicklungen stattfinden. Die Bestandskulisse wirkt bereits prägend auf das Umfeld mit den Neubauvorhaben.

Der Wohnteil [1] soll mit im Neubau umgebaut werden: hier werden bis zu vier Geschosse zulässig. Die beiden obersten Geschosse kommen dabei im Bereich des Daches zu liegen und werden somit zu Dachgeschossen, wobei das 2. Obergeschoss so noch als Vollgeschoss möglich ist. Im Zwischenbau [2] entfällt nach dem VEP demgegenüber ein Geschoss. Die Dachneigung des Verbindungsbaus wird von der des Wohnteils abgesetzt, um jenen als funktional eigenständiges Element erscheinen zu lassen. Der Pferdestall wird durch die Planung im Bestand gesichert.

Begleitend zur touristischen Nutzung wird vor der Hofstelle ein Gartenhaus [3] vorgesehen, die Gästen witterungsgeschützt den Aufenthalt im Hofbereich erlaubt und ggf. eine Grillstelle, Sitzgelegenheiten u. dgl. beinhalten könnte. Für das ländliche Erlebnis ist nördlich eine kleine, eingeschossige Hütte [5] im Norden vorgesehen, die ein naturnahes Übernachtungserlebnis bieten soll. Der bestehende Kinderspielplatz soll bei steigendem Bedarf maßvoll erweitert werden können. Auf Regelungen zu Details der Spielgeräte wurde bewusst verzichtet, um den wechselnden Spielangeboten und Anforderungen an Sicherheit im jeweils neuesten Stand gerecht zu werden. Die Ausführung hat nach Art. 7 BayBO wasseraufnahmefähig und angemessen begrünt zu erfolgen. Der bestehende Stall (derzeit mit eingestellten Pferden, [4,B]) soll benachbart ein weiteres Gebäude die Unterstellung, Versorgung und Pflege von Eseln [4] ermöglichen, das mit einer Auslaufläche umgeben wird.

Am Wohnteil wurden die Grünflächen als private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben definiert, um die Anbindung zur südlich gelegenen Ortslage (Bebauungsplan N 8 - In der Bildsaul) harmonisch zu halten.

Die durch die den Gebäuden zugeordneten Grundflächen überbaubaren Flächen dürfen für Nebenanlagen überschritten werden. Die Überschreitung der mit 0,4 niedrig bemessenen Grundflächenzahl zu einem Maß von über 50 v.H. (§ 19 Abs. 4 BauGB) ist nur durch Flächen mit geeigneter Oberflächengestaltung zulässig und dies nur bis zu einem maximalen effektiven Maß von GRZ 0,8. Die Bewegungsflächen, Auslaufbereiche, Stellplätze und Spielplatzflächen sollen möglichst naturnah bzw. unversiegelt bleiben.

Westlich außerhalb des Geltungsbereiches liegen der bestehende Reitplatz und ein Longierzirkel – die beide bereits im Bestand genehmigt und für die Pferdehaltung erforderlich waren und weiterhin sind. Diese werden nicht verändert, sind nicht Teil der neuen Bauvorhaben und liegen damit nicht im Bebauungsplanbereich.

Die städtebaulichen Werte der Satzung und Planzeichnung zum Bebauungsplan gelten als Obergrenzen und werden durch die Angaben im VEP konkretisiert. Im Durchführungsvertrag können zudem weitere Bestimmungen getroffen werden, sofern diese nicht die Grundzüge der Planung betreffen.

5.2.3 Garagen und Nebengebäude

Es wird die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen zugrunde gelegt. Dementsprechend sind die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Überdachte Stellplätze sind als Carports bzw. offene Garagen mit einer Dachbegrünung anzulegen. Zu diesem Zwecke sind Umgrenzungen für Nebenanlagen an der Zuwegung im Südosten vorgesehen. Das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO ist zu beachten. Für Nebengebäude werden Solarenergieanlagen auf geeigneten Dachflächen empfohlen. An- und Abfahrtsverkehr der Stellplätze der Fl. Nr. 1373 (bei den Wohngebäuden der Bildhauer-Sturm-Straße 6-8) für die Übernachtungsgäste soll während der Nachtzeit unterbleiben.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Im Bereich bestehen bisher landwirtschaftliche Nutzungen, Verkehrswege, eine Hofstelle mit Nebenanlagen, Ställe und zugehörige Außenbereiche mit Viehhaltung. Biotopkartierte Flächen liegen nordwestlich außerhalb des Planbereichs.

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die Pflanzgebote werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Versiegelung soll durch Grünflächen versickerungsfähige Beläge gering gehalten werden

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste. Versiegelte Flächen sollen auf das Vorhaben angepasst und möglichst gering ausfallen. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einrichtung harmonisch in die Landschaft einbinden und auch die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren. „Steingärten“ (außer Alpingärten) und foliengedeckte Gartenflächen, die keine Wege sind, stellen keine gärtnerische Gestaltung dar.

Nach Westen hin werden für die Landwirtschaft typische Nutzungen einen fließenden Übergang in die im Bereich typische, offene Ortsrandlage bieten. Die Einsehbarkeit in nördliche, östliche und südwestliche Richtungen, ist bedingt durch das jeweils stark ansteigende Relief nicht gegeben. Der Bereich an sich ist bereits stark baulich durch die Hofstelle mit Pferdegestall geprägt. Daher wird auf den Erhalt und die Verbesserung der bestehenden Grünstrukturen Wert gelegt.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 77 – Vorderer Galgenbichl wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Durchgrünung des Gebietes festgesetzt.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgangszustand der Flächen wird nach dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) kategorisiert. Die bisher nicht überbauten Flächen sind in intensiver Nutzung mit landwirtschaftlichem Charakter. Als Teil des Betriebsgeländes ist ein starker anthropogener Einfluss gegeben.

6.3.1 Bewertung des Eingriffs

Bestand

BNT	Bedeutung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G11 Intensivgrünland	gering	3	115	0,4	-0,1	124,20
Kompensationsbedarf			115			124,20

Auf Grund der Nutzung als unversiegelte Spielplatzenerweiterung wird einen Planungsfaktor von - 10% festgelegt.

Begründung

§ 15 BNatSchG schreibt vor, daß Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidliche Eingriffe zu kompensieren sind. Gem. § 14 BNatSchG ist ein Eingriff eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, wodurch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich gefährdet werden.

Da der BNT gem. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV bei den Bestand- BNTs X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiflächen) und B112 mesophiles Gebüsch sich durch den BP nicht ändert, liegt hier aus naturschutzfachlicher Sicht kein Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und mithin kein Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut vor. Lediglich die Erweiterung des Spielplatzes in das anschließende Intensivgrünland hinein ist als Eingriff zu werten und löst einen Kompensationsbedarf von 124,2 WP aus.

Die sehr geringe bauliche Nachverdichtung des Bestandes sichert dessen dauerhafte Nutzbarkeit und verhindert damit eine Betriebsumsiedlung, was dem Schutzgut Fläche zu Gute kommt.

Durch die drei kleinen neuen Baufenster für Spielplatzhütte, Gartenhaus und Stall neu, die räumlich deutlich beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten des Haupt-Gebäudekomplexes, die das hier festgelegte Baufenster ermöglicht, und die neuen Stellplätze entsteht grundsätzlich ein Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden und Wasser, wobei nur die Spielplatzhütte und die neuen Stellplätze in bisher nicht versiegelten oder befestigten Flächen stattfindet.

Gesonderter Kompensationsbedarf für das Schutzgut Luft und Lokalklima entsteht nicht, da die oben aufgezeigten Neuversiegelungen bzw. -befestigungen für die Auswirkungen auf die Frisch- oder Kaltluftentstehung bei weitem nicht groß genug sind und der bestehende Gebäudekomplex bereits als Barriere für einen Frischluftstrom entlang des Talraumes wirkt, was durch die sich sozusagen im Windschatten befindenden geringen neu ausgewiesenen Baumöglichkeiten nicht weiter verstärkt wird.

Die neu ermöglichten Kleingebäude und die Erweiterungsmöglichkeit des Hauptgebäudes entfalten vor der Kulisse des Gebäudebestandes kaum landschaftsästhetische Fernwirkung. Auch ist der landschaftsästhetische Wirkraum reliefbedingt auf den nach Nordwesten verlaufenden Talraum und seine unmittelbaren Talhänge beschränkt. Die neu ausgewiesenen Parkflächen befinden sich in der Ortslage. Für das Schutzgut Landschaft und damit verbunden das Schutzgut Mensch (Erholung) entsteht allenfalls geringer Kompensationsbedarf.

6.3.2 Ausgleichskonzept

Umsetzung auf Fl.Nr. 1385 (TF), LK OAL, Gemarkung Füssen

Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G11	Intensivgrünland	3	20	60
Summe			20	60

Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
B112	mesophiles Gebüsch	10	20	200
Summe			20	200

Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand)

140

Zur Ableistung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt von 124,2 WP wird als talseitige Eingrünung der Spielplatzenerweiterung eine Hecke aus heimischen Sträuchern auf eine bisher als Intensivgrünland genutzte Fläche gepflanzt (Aufwertung: 140 WP).

Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung und die Baumpflanzungen werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert (Bodenlockerung durch Wurzelwerk, verbesserte Regenwasserversickerung). Erwähnt sei auch, daß zusätzlich eine Filterwirkung auf die Luft entsteht, auch wirken die Pflanzungen klimatisch ausgleichend.

Der landschaftsästhetische Wirkraum ist wegen der begrenzenden Bestandsbebauungen und der Tallage relativ klein, das Landschaftsbild durch die bestehende Bebauung vorbelastet. Die Kompensationsmaßnahmen bestehen in der Anlage einer Hecke, was als kulturhistorisches Landschaftselement nach Leiffaden Liste 1c als Kom-

pensationsmaßnahme für das Schutzgut Landschaft geeignet ist, und in Großgehölzpflanzungen, die das Landschaftsbild und damit die Erholungseignung allgemein aufwerten.

Der in geringem Umfang anfallende gesonderte Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch (Erholung) und Landschaft wird so abgeleitet.

6.4 Kurzzusammenfassung Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

Der Bestandsbereich der Hofstelle mit den vorhandenen dorfgbietstypischen Störungen erfährt durch das Vorhaben keinen Eingriff. Durch die bestehende Vorprägung der Flächen (Nutzungsstruktur und Baukulisse) hat der gesamte Bereich eine reduzierte Wertigkeit im Vergleich zur ungestörten Natur. Nach neuem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ändert sich bei großzügiger Betrachtung im Geltungsbereich der Nutzungstyp nicht und es bestünde kein Ausgleichsbedarf. Dem entgegen wurde wegen der starken Bedeutung des Landschaftsbildes auch eine engere Betrachtung der Flächen vorgenommen und gefolgert: Naturschutzfachlich stellt die Spielplatzvergrößerung als Teil des Vorhabens einen Eingriff dar. Dieser wurde bewertet und mit Gebüsch zur Abtrennung gegenüber dem bestehenden Intensivgrünland umgesetzt. Des Weiteren wurden im Planbereich Pflanzgebote für Bäume und Vorgaben zu Grünflächen vorgesehen, die auch den Landschaftsteil berücksichtigen und den Gesamteindruck des Bereiches verbessern sollen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

7.2 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen und von Hofstellen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.4 Regenerative Energie

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzungsformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadt Füssen und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand: 05.07.2022) zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuten

Thomas Haag, Architekt & Stadtplaner



Stadt Füssen, 18. Juli 2024

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

