

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Hopfen am See Nr. 4 – Bebele nördlich der Ringstraße

Vorentwurf
in der Fassung vom 28.11.2017

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung mit Verfahrensvermerken
- Begründung
- Umweltbericht

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

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

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Stadt Füssen folgende Satzung:
vorhabenbezogener Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 – Bebele nördlich der Ringstraße

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der Bebauungsplan liegt nördlich des Hopfensees in Bebele in Hopfen am See. Der Geltungsbereich beinhaltet die Fl. Nrn. 109 (TF), 109/4 (Enzensbergstraße), 109/6 (TF), 120/2, 204, 200/5-13, 97/5 (TF, Enzensbergstraße), 178/2 (TF; Ringweg), 114 (TF), 202 (TF), 200/2 (TF) und 200/3 (TF), Gemarkung Hopfen am See.
Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,6 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __. __.201__. Der Satzung ist eine Begründung und ein Umweltbericht in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird unterteilt in ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und ein Sondergebiet SO-Hotel nach § 11 BauNVO.
- 3.2 Im Sondergebiet SO-Hotel ist als Hauptnutzung der Beherbergungsbetrieb eines Hotels festgesetzt.
- 3.3 Zusätzlich sind untergeordnet folgende Nutzungsarten zulässig: Arztpraxis, Rehasentrum mit ambulanter Therapie, Sporthotel, Privatkrankenanstalt gem. § 30 GewO, Sauna / Schwimmbad innen und außen, Restaurant, Kranken-Pflegeeinrichtung mit privater Rehabilitation und Betreuungsanteil, Tourismusbetrieb, Erholungsbetrieb, Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen, Windkraftanlage, Stromtankstelle, Erdgastankstelle. Es sind maximal 180 Betten zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

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

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 5.1 Im reinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhausbebauung.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 8 der BayBO.
- 5.3 Im Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis zu 110 m zulässig.

§ 6 Garagen

- 6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder durch das Planzeichen 15.3 bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
- 6.2 Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand vom mindestens 5 m einhalten. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden.
- 6.3 Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen.

§ 7 Grünordnung

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

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten (Wuchsklasse 2) ausgewählt werden. Bäume der 1. Wuchsklasse sind ausgeschlossen.

Bäume 2. Wuchsklasse

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

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

Obstbäume

Äpfel	Berner Rosenapfel Klarapfel James Grieve Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetschge	Wangenheims Früh

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

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

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauanadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

- 7.6 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

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

8.1 Für die als Gewerbegebiet GE bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ	Anzahl max. Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Bauweise	Dachneigung und -form
WR	0,2	I+U	k.F	o, ED	23-26°, SD
SO-Hotel Gebäudeteil 1	0,6	IV	12 m	a	23-26°, SD
SO-Hotel Gebäudeteil 2	0,6	I + U	6,5 m	a	FD
SO-Hotel Gebäudeteil 3	0,6	II	6,3 m	a	23-26°, SD oder FD
SO-Hotel Gebäudeteil 4	0,6	IV	12 m	a	23-26°, SD
SO-Hotel Gebäudeteil 5	0,6	I	6,3 m	a	FD

Erklärungen:

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

I+U = Anzahl der Vollgeschosse

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände an der Seite der Außenwand zur Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante Attika.

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise

ED = Einzel- und Doppelhausbebauung

SD = Satteldach

FD = Flachdach

k.F = keine Festsetzung

8.2 Für die Dachaufbauten gilt:

Es sind Satteldächer sowie in begrenzten Bereichen begrünte Flachdächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig; sie sind jeweils mit der Stadt Füssen abzustimmen. Aufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen. Für flache Dächer können auch Deckmaterialien aus Metall (Blechdächer) verwendet werden. Die Kniestockhöhe beträgt maximal 50 cm.

8.3 Farben für die Dachdeckung:

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

8.4 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe beträgt bei Satteldächern mindestens 70 cm.

8.5 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.6 Fassaden:

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

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,

Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

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

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen nur als Naturhecke oder Holzzaun hergestellt werden. Ein Sockel von bis zu 0,15 m ist hier zulässig. Für Einzäunungen zwischen Baugrundstücken sind auch Stabgitter und Maschendraht zulässig. Einfriedungen dürfen eine Gesamtzaunhöhe von maximal 0,80 m erreichen.
- 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Plan dargestellten Betriebsgebäude erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 1,5 m zur Nachbargrenze nicht zulässig.
- 9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
- 9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“, ausgeführt werden.
- 9.5 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen ohne Zustimmung der Stadt Füssen nicht vorgenommen werden.
- 9.6 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.

§ 10 Werbeanlagen

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

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten 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 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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. Zu verständigen ist 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.

11.2 Hinweise der Kreisbrandinspektion

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

11.3 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

§ 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 – Bebele nördlich der Ringstraße, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __.__.2017, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Iacob, Erster Bürgermeister

Anlage:

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben Umbau und Erweiterung Wellnessbereich, erstellt durch Stein + Buchholz Architekten, Plan ____, vom __.__.201__

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt nördlich des Hopfensees in Bebele in Hopfen am See. Der Geltungsbereich beinhaltet die Fl. Nrn. 109 (TF). 109/4 (Enzensbergstraße), 109/6 (TF), 120/2, 204, 200/5-13, 97/5 (TF, Enzensbergstraße), 178/2 (TF; Ringweg), 114 (TF), 202 (TF), 200/2 (TF) und 200/3 (TF), Gemarkung Hopfen am See.

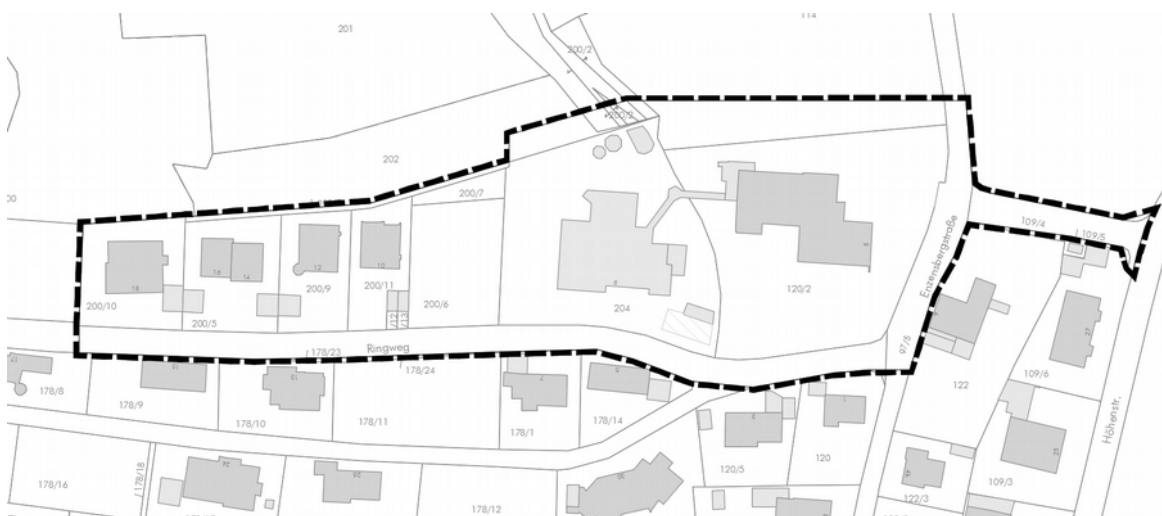


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2013) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargelegt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

3. Siedlungsstruktur

- 3.1 Flächensparen(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
5. Wirtschaft
- 5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu 2007 (RP 16)

- B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern
- B II 1.2 Abs. 1 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur
- B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung
- B V 1.3 Abs. 4 (Z) Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten
- B V 1.7 (Z) Erhalt von Dorfstrukturen und Ortsbilder sowie der Funktion, Struktur und Gestalt, ggf. Erneuerung

Die Planung betrifft bereits überplante Flächen und stellt vor allem im Sondergebiet eine Erweiterung dar. Es werden keine neuen Flächen beansprucht. Die möglichen, untergeordneten Nutzungsarten des Sondergebietes werden ausgeweitet und eine verdichtete Bebaubarkeit zugelassen. Eine Beeinträchtigung der Landschaft ist nicht zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Planung trifft lediglich detaillierte Festsetzungen für die Bebauungsplanebene, die nicht auf die Flächennutzungsplanebene durchschlagen werden.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

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

Naturhaushaltliche Belange:

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

Relief:

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

Bodenverhältnisse:

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

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Ringweg und die Enzensbergstraße erschlossen.

5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege möglichst in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird unterteilt. Es wird im Westen ein **reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** festgesetzt. Der Bereich des Biohotels Eggensberger im Osten wird als **Sondergebiet SO-Hotel gemäß § 11 BauNVO** mit einem Festsetzungskatalog an zulässigen Nutzungen versehen. Der Katalog ist dazu bestimmt, einen Betrieb für die Beherbergung zu ermöglichen, der, verbunden mit Badeanwendungen und verschiedenen Heilverfahren auch zur Kur- und Krankenbehandlung geeignet ist. Zusätzlich sind für Betriebsleiter und Personal Wohnungen vorgesehen. Dies ermöglicht die Versorgung der Gäste rund um die Uhr und erspart Anfahrtsverkehr. Zugleich wird auf umweltschonende Energiekonzepte gesetzt: Erdgas- und Stromtankstellen für moderne Fahrzeuge sowie Erzeugungseinrichtungen für Strom aus Wind- und Sonnenenergie sind hier ebenfalls zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 werden diese konkretisiert und unterteilt auf die Gebietsteile festgesetzt. Die Gebäude des reinen Wohngebietes sind hier mit niedrigen Werten versehen. Es dürfen Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Die Hotelanlage ist betriebsbedingt anspruchsvoller und erfährt - abgestimmt auf den Vorhaben- und Erschließungsplan – zusätzlich Unterteilungen im Maß der Nutzung nach Planzeichnung. Hier gilt die abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gesamtgebäuelänge von 110 m. Regulär sind Satteldächer mit der ortstypischen Neigung von 23° – 26° zulässig. Wegen der besonderen Anforderungen des Hotels sind in begrenzten Bereichen auch Flachdächer zulässig. Diese können begrünt werden. Die Anzahl der Geschosse ist bindend mit den talseitig in Erscheinung tretenden Geschossen angegeben. Die Erhöhung der Bettenanzahl auf 180 ist hinsichtlich des Bestandes von derzeit 124 maßvoll und vertretbar.

5.4 Garagen und Stellplätze

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

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand vom mindestens 5 m (Stellplatztiefe) einhalten. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden. Dies dient dazu, die Verkehrsfläche beim Öffnen des Garagentores freizuhalten.

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

5.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 1,6 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

4500 m² WR, 7300 m² SO, 1.200 m² Fläche für die Landwirtschaft, 3.000 m² Verkehr

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Flächen im Geltungsbereich sind bis auf einen Bauplatz (Fl. 200/6 und 200/7, Ringweg 8, ca. 1.140 m²) bereits mit Gebäuden überstellt und werden gärtnerisch gepflegt. Die Flächen des künftigen Ringweg 8 werden regelmäßig gemäht. Nördlich des Hotels liegen landwirtschaftliche Flächen, die als solche gesichert werden. Es liegt eine Vereinbarung zwischen dem Landwirt und dem Hotelbetreiber wegen der Bestandsbäume vor.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

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

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

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme zulässig sind. Die Baum- und Straucharten können einer Liste, siehe Satzung unter § 7 entnommen werden. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes hingewiesen. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Festsetzungen zum reinen Wohngebiet stellen keine Erweiterung der bestehenden Bebaubarkeit dar und stellen damit keinen Eingriff dar.

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

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

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

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

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

7.3 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.

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Straßen

Die Verkehrserschließung ist bereits hergestellt.

8.2 Wasserwirtschaft

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

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung ins Grundwasser einzuleiten.

Durch das Plangebiet läuft eine Gewässer 3. Ordnung. Es wird daher noch eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten erfolgen

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Elektrizitätswerke Reutte.

Die Deutsche Telekom wird ebenfalls am Verfahren beteiligt.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage.

9. Bodenordnende Maßnahmen

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

10. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Iacob,
Erster Bürgermeister

Anlage 1: Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

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

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

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

B Öffentliche Verkehrsflächen

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

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

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

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

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen



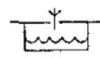
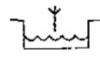

1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit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

E Bebauung

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

F Planzeichen

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

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

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