

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

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

Entwurf
in der Fassung vom 13.10.2020

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung mit Verfahrensvermerken
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- 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, erste Änderung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der Bebauungsplan liegt nördlich des Hopfensees in Bebele in Hopfen am See. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 120/2, 204, 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 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 __. __.2020. 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 ein Sondergebiet „SO-Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Im Sondergebiet SO-Hotel ist als Hauptnutzung der Beherbergungsbetrieb eines Hotels festgesetzt.
- 3.2.1 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, Kleinwindkraftanlage, Stromtankstelle, Erdgastankstelle.
- 3.2.2 Es sind maximal 150 Betten zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 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 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.
- 5.2 Es gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis zu 110 m zulässig.

§ 6 Garagen / Nebenanlagen / Windkraft

- 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 Vor nicht automatisch öffentbaren Garagentoren muss von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand vom mindestens 5 m eingehalten werden. 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.
- 6.4 **Kleinwindkraftanlagen (Art 57 Abs. 3b BayBO)** dürfen nur im Planbereich 2 innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche errichtet werden. **Für diese Kleinwindkraftanlagen gilt, dass deren Oberkante nicht Höher liegen darf als 938,40 m üNN (entspricht WH Hotel, Bestand West).**

§ 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 Bäume (Baum der Wuchsklasse 2) und Sträucher sind zu erhalten. Von den Pflanzstandorten kann bei Ersatzpflanzung um bis zu 3 m abgewichen werden.
- 7.3 Im Plangebiet sind Stellplätze eingezeichnet. Je 10 Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder neu 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
- Wangenheims Früh

Zwetschge

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 naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 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 Sondergebiet SO bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. Firsthöhe (FH) (m ü NN)	Wandhöhe (WH) max.	Dachneigung und -form
Hotel, Bestand West Gebäudeteil 1	845,00	16,80 m /14,50 m	23-26°, SD
Erweiterung Zwischenbau Gebäudeteil 2	836,40	5,80 m	FD
Wellness Gebäudeteil 3	832,70	3,90 m	23-26°, SD oder FD
Hotel, Bestand Ost Gebäudeteil 4	842,40	14,30 m / 12,30 m	23-26°, SD
Terrassen / Kurhaus	832,70	4,00 m	FD

Gebietsteil	Max. Firsthöhe (FH) (m ü NN)	Wandhöhe (WH) max.	Dachneigung und -form
Gebäudeteil 5			
Wintergarten Gebäudeteil 6	836,00	5,00 m	FD, 23-26° bei SD
Bettenhaus Gebäudeteil 7	845,00	16,60 m	PD
Hoteleingang Neu Gebäudeteil 8	836,00	5,00 m	FD

Erklärungen:

Wandhöhe (WH), Definition: Höhe der Seite der Außenwand zur Oberkante der Dachhaut, bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante Attika, bezogen auf 828,64 m üNN.

Firsthöhe (FH): maximale Höhenlage der Oberkante Dachfirst bzw. Attika / Geländer

SD = Satteldach

FD = Flachdach

PD = **Pulldach**

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. 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.

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, dies gilt nicht bei Abschleppungen.

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 Gesamthaunhöhe 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.

- 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.

§ 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 nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

§ 11 Immissionsschutz

- 11.1 Landwirtschaftliche Immissionen:
Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden. Insbesondere darf die Beweidung und die Ausbringung von Gülle, Stallmist und Jauche nicht behindert werden.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

- 12.1 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.
- 12.2 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.
- 12.3 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. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schen-

ken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 13 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 – Bebele nördlich der Ringstraße, erste Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __. __.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter,
Erster Bürgermeister

Anlagen zur Satzung:

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben Umbau und Erweiterung Biohotel Eggensberger, Plan 2019-004 Eggensberger - Neubau Bettenhaus 1101, erstellt durch Stein + Buchholz Architekten,

- Plan Rezeption Ost VE + Gesamtübersicht vom 09.10.2020
- Plan Ansicht Süden NEU vom 12.10.2020
- Plan Ansicht Osten, Neuer Hoteleingang + Rezeption vom 29.09.2020
- Plan Westen Kurklinik vom 12.10.2020

Schalltechnische Untersuchung, Geräusche durch den Betrieb des erweiterten Hotels Eggensberger, Bericht Nr. 19.036-1 vom 20.12.2019, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) K. Fischer, Tecum GmbH, Kempten

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 Feuerwehrezufahrt 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



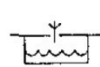


1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit 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 WVU 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 BayBO 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.

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt nördlich des Hopfensees in Bebele in Hopfen am See. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 120/2, 204, 97/5 (TF, Enzensbergstraße), 178/2 (TF; Ringweg), 114 (TF), 202 (TF), 200/2 (TF) und 200/3 (TF), Gemarkung Hopfen am See. Das Sondergebiet mit Straßenanteilen am Ringweg und der Enzensbergstraße umfasst somit insgesamt ca. 1 ha.



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. Die Hotelenerweiterungen sind in Abstimmung mit den Anwohnern und der Verwaltung der Stadt Füssen an die bestehende Bebauung angepasst. 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 im Sondergebiet und ermöglicht dort Erweiterungen. Es werden keine neuen Flächen beansprucht. Die möglichen, untergeordneten Nutzungsarten des Sondergebietes werden ausgeweitet und eine verdichtete Bebauung zugelassen. Eine Beeinträchtigung der Landschaft ist nicht zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Planung trifft lediglich detaillierte Festsetzungen für die Bebauungsplanebene, die sich nicht auf die Flächennutzungsplanebene auswirken.

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.

Das Biohotel Eggensberger besteht in Bebele bereits mit deutlich in Erscheinung tretenden Bestandsbauten. Vor allem die vier Satteldachbauten, jeweils zwei östlich und westlich des Zwischenbaus dienen zur Unterbringung von Gästen und des Hotelbetriebs im Allgemeinen. Die Terrassenbauten über der westlichen Tiefgarageneinfahrt (Index 5) werden von der neuen Planung erfasst, aber nicht ausgeweitet. Sie heben sich gegenüber den westlichen Grundstücken nur leicht aus dem Gelände hervor und sind mit Humus überdeckt. Vor allem für die Erweiterung des Bettenhauses mit Vorbau (Index 7) und der neue Hoteleingang (Index 8) erfordern eine Überarbeitung der bestehenden Satzung. Zwischenzeitlich wurde der Wellnessbereich mit Naturpool (Index 3) ausgebaut. So wurde im April 2019 die neue Tektur eingereicht und genehmigt (Siehe Abbildung 2).

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 / Enzensbergstraße und 836 m im Norden des Biohotels auf.

Bodenverhältnisse:

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



Abbildung 2: Ausschnitt Lageplan Tektur Wellnessbereich, April 2019, Stein + Buchholz Architekten

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. Die Enzensberg- und die Höhenstraße binden Enzensberg über Bebele an Hopfen am See und die dort verlaufende Uferstraße / St 2008 an. Die A 7 (Kempten – Füssen - Österreich) verläuft westlich und weist in Füssen eine Abfahrt auf.

Hopfen und auch der Ortsteil Bebele sind touristisch erschlossen. Die Verkehrsanbindung des Hotels ist ausreichend dimensioniert, da die bestehenden Straßen bereits für die verkehrsträchtigen Nutzungen im Bereich Enzensberg (Übernachtungsgewerbe und Klinikum) ausgelegt sind.

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

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. **Für die zulässigen Kleinwindkraftanlagen i.S.d. Art 57 Abs. 3b BayBO sind zwischen den Hauptgebäuden Flächen ausgewiesen.**

Die Windkraftanlagen sind zudem in ihrer Höhenentwicklung beschränkt. Dabei wurde die Wandhöhe des Westlichen Hotelbaus als Referenzhöhe herangezogen, die nicht überschritten werden soll.

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 Hotelanlage ist betriebsbedingt anspruchsvoller und erfährt - abgestimmt auf den Vorhaben- und Erschließungsplan – Unterteilungen im Maß der Nutzung nach Planzeichnung. Es 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. Terrassennutzung auf den Flachdächern ist möglich, diese können auch begrünt werden. Für den Bettentrakt wurde ein Pultdachkonzept gewählt, das technisch besser geeignet ist, Regenwasser zur Brauchwassernutzung zu sammeln. Dieser Neubau ist außerdem nach hinten versetzt, um die bestehenden Satteldachbauten des Hotels nicht zu überprägen und jene besser zur Geltung kommen zu lassen.

Anstatt die Anzahl der Geschosse talseitig in Erscheinung tretenden Geschossen anzugeben wurden Wand- und Firsthöhen für die Gebäudeteile unter Bezug auf normalisierte Höhenangaben in Meter über Normalnull angegeben. Dies dient der besseren Überprüfbarkeit und der adäquaten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, auch nach vorgenommenen Veränderungen des natürlichen Geländes. Es gelten für FH die Oberkante Dachfirst bzw. Attika, ggf. auch die dort angebrachten, abstandsflächenrelevanten Geländer. Letztere werden einbezogen, da sie zum Gesamteindruck der Gebäudeentwicklung beitragen. Abstandsflächen auf benachbarten Grundstücken fallen auf der Fl. 200/7 und im nördlichsten Teil der Fl. 200/6 an. Hier wird derzeit vom Vorhabenträger privatrechtlich eine Übernahmelösung angestrebt.

Die maximale Bettenanzahl wurde in Absprache mit dem Vorhabenträger auf 150 festgesetzt.

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.

Vor nicht automatischen Garagentoren ist ein Abstand vom mindestens 5 m (entspricht einer Fahrzeugtiefe) einhalten. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden. Dies dient dazu, die Verkehrsfläche beim Öffnen 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 ha gliedert sich überschlägig folgendermaßen auf:

0,73 ha SO; 0,12 ha Fläche für die Landwirtschaft; 0,15 ha öffentliche Verkehrsflächen

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits mit Gebäuden überstellt und werden gärtnerisch gepflegt. 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 zugewandte Bereich ist möglichst als halböffentlicher Bereich entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Die Festsetzungen in den privaten Grünflächen 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 § 7.5 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 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, der bereits bestehenden Versiegelung 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.

Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Tecum, Kempten, erstellt. Dies kommt zum Schluss, dass „die zusätzlich zu erwartenden Geräuschbelastungen für zumutbar“ (Schalltechnische Untersuchung, 20.12.2019, S. 17) anzusehen sind und aus schalltechnischer Sicht gegen das Vorhaben keine Bedenken bestehen.

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 Strategische Umweltprüfung / Vorprüfung des Einzelfalles

Nach § 35 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 1 Ziffer 18.1.2 ist für das Bauvorhaben eines Hotelkomplexes mit der gegebenen Bettenzahl eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles von Nöten, sofern der Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB aufgestellt wird. Es handelt sich um einen bereits durch einen Bebauungsplan erfassten Bereich, der dem Innenbereich zuzuordnen ist. Insofern ist eine Vorprüfung nicht erforderlich.

7.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Bebele nördlich der Ringstraße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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.

7.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung wurde an die Erfordernisse des Betriebes unter Abwägung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild angepasst. Durch die Gestaltung, die sich am Ortsbild orientiert fügt sich das Hotel in den touristisch geprägten Bereich nördlich des Hopfensees ein. Die Bestandsbauten (insbesondere Hotel Bestand West, Index 1, und Ost, Index 4 und die Tiefgarage mit Überdeckung, Index 5) sind bereits genehmigt und Teil des Ortsbildes. Lediglich die Erweiterung des Bettenhauses, Index 7, und der Zwischenbau, Index 2, sowie der neue Hoteleingang, Index 8, werden hinzukommen. In der Ortslage Hopfen, Bebele und Enzensberg sind bereits mit dem Vorhaben vergleichbare Anlagen des Tourismus- und Erholungssektors in einiger Zahl vorhanden.

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Straßen

Die Verkehrserschließung ist bereits hergestellt. Die Bestandskanäle sind nachrichtlich mit 3 m Schutzstreifen in der Planzeichnung dargestellt.

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 zu versickern und ins Grundwasser einzuleiten.

Durch das Plangebiet läuft der Köllebach, ein Gewässer 3. Ordnung. Mit AZ 41-6412.0/1, Schreiben vom 05.06.2018 hat die untere Wasserrechtsbehörde die Verlegung des verrohrten Gewässers genehmigt und die Aus- und Wiedereinleitung von Wasser genehmigt. Die Teichanlage ist bereits angelegt.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Elektrizitätswerk Reutte Füssen teilt mit Schreiben vom 20.12.2017 mit:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bauungsplangebietes "Bebele nördlich der Ringstraße" (Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 der Stadt Füssen) ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV- und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV - Trafostation "Bebele", welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet. Das o.g. Bauungsplangebiet ist derzeit nur teilweise erschlossen. Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 kV- Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind.“

Die Deutsche Telekom, Kempten, hat mit Vorgang Nr.2017942 PN 253600 vom 15.12.2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. 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

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Die Schwaben Netz AG, Augsburg, teilt zum Verfahren mit Schreiben vom 22.12.2017 mit:

„in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Änderung des Bauungsplanes keinen Einwand erheben. Die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich ist grundsätzlich möglich. Außerdem weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>“

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 1 zur Begründung.

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.