

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
N 77 – Vorderer Galgenbichl

gem. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Vorentwurf
i. d. Fassung vom 06.12.2022

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

Umweltbericht

Planung Städtebaulicher Teil:

abtplan - büro für kommunale entwicklung
Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner
Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0
Fax: 08341.99727.20
E-Mail: Info@abtplan.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. 1,2 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 __. __. 2023. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Ferienhof Allgäu Max, Augsburg Str. 37, 87629 Füssen (Fl.-Nr. 1386, Gemarkung Füssen)“ für den Beherbergungsbetrieb Ferienhof AllgäuMax, i.d.F vom 18.10.2022, von Engelbert Lochbihler Architekt, Füssen, ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Tourismus und Landwirtschaft“ gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB sowie nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet wird hinsichtlich der Nutzungen aufgeteilt in SO-1 und SO-2.

3.1.1 Im SO-1 sind Nutzungen für „Tourismus“ und für „Landwirtschaft“ zulässig.

3.1.2 Im SO-2 sind Nutzungen für „Landwirtschaft“ zulässig.

3.2 Die zulässigen Nutzungen „Tourismus“ und „Landwirtschaft“ werden gemäß nachfolgendem Katalog nach § 12 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB sowie § 11 BauNVO wie folgt definiert:

3.2.1 SO-1 „Tourismus und Landwirtschaft“:

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.

3.2.2 SO-2 „Landwirtschaft“:

Anlagen und Nutzungen von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben,

Anlagen und Nutzungen zur touristischen Begleitung von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben,

Anlagen und Nutzungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Kontext mit dem Land- und Forstwirtschaftsbetrieb,

Anlagen und Nutzungen zur Direktvermarktung vom Betrieb erzeugter Güter.

Dazu gehören insbesondere Stallungen für Pferde, Esel, Ziegen und Hühner, Freianlagen mit Umzäunungen sowie eine dem Betrieb zugehörige Maschinenhalle mit Gerätehaus und ein Mistlager.

- 3.2.3 Insbesondere sind Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die Grundfläche für Gebäude, die Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Geschosse, sowie die maximale Wand- und Firsthöhe bestimmt. Die Angaben sind auch in der Planzeichnung bzw. in § 8 dieser Satzung enthalten.
- 4.1.1 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.
- 4.1.2 Für das Teilgebiet SO-1 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.

§ 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 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. Durch Planzeichen festgesetzte Stellplatzflächen dürfen mit einem Flachdach überdacht werden, sofern dieses begrünt wird.
- 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 einheimische 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 (Halbstamm) 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 beizufügen.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "**) ist zu beachten.

Bäume (Wuchsklasse)

Betula pendula*
 Quercus robur*
 Tilia cordata*
 Tilia platiphyllos*
 Ulmus laevis
 Sorbus aucuparia
 Prunus avium*

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

Birke (1)
 Stieleiche (1)
 Winterlinde (1)
 Sommerlinde (1)
 Flatterulme (1)
 Vogelbeere (2)
 Vogelkirsche (2)

Carpinus betulus*	Hainbuche (2)		
Acer campestre	Feldahorn (2)		
<u>Obstbäume</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		
	Maunzenapfel	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	Wettringer Traubenapfel	<i>Cornus sanguinea</i>	Röter Hartriegel
Birnen:	Gute Graue	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
	Oberöster. Weinbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	Alexander Lucas	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Kirsche:	Hedelfinger	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
Zwetschge	Wangenheims Früh, Hauszwetschge	<i>Viburnum lantana</i>	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.

7.5 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) liegt der Schutzbereich des Biotops 8430-0039-002.

7.6 Eingriff und Kompensation:

<siehe Begründung 6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung >

§ 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	Max. Geschosse	Grundfläche (GR)
Pferdestall	7,50 m	10 m	24 – 28°	SD	II	1.600 m ²
Zwischenbau (2)	7,00 m	10 m	24 – 28°	SD	II+D	
Wohnteil (1)	6,50 m	12 m	34 – 38°	SD	III+D	
Maschinenhalle (5)	6,00 m	8,5 m	18 – 28°	SD	I	231 m ²
Stall und Eselstall (4)	3,50 m	5 m	10 – 20°	PD	I	160 m ²
Gartenhaus (3)	3,50 m	5 m	12 – 28°	SD	I	28 m ²
Hütte (6)	3,50 m	5 m	12 – 28°	SD	I	28 m ²

Definition

SD = Satteldach

PD = Pultdach

III = Geschosszahl, hier: maximal drei Geschosse

+D = Ein zusätzliches Geschoss ist zulässig, das als Dachgeschoss auszubilden ist

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.

(Giebelflächen 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 Dachgestaltung:

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

8.3.1 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.

- 8.3.2 Für Gebäude mit Wohnnutzungen bzw. Ferienwohnungen sind für Fenster in Geschossen, die keine Dachgeschosse sind, Fensterläden vorgeschrieben.
- 8.3.3 Eck-Erker, Vorbauten und Balkone, die über das Gebäudeeck laufen sind nicht erlaubt. Balkongeländer sind überwiegend in Holz zu gestalten.
- 8.4 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.
- 8.5 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.
- 8.6 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 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.
- 9.2 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.
- 9.3 Alle Einfriedungen müssen für die Durchgängigkeit von Kleintieren eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen.
- 9.4 Das Dachflächenwasser ist aufzufangen und zur Brauchwassernutzung bereitzustellen. Hierfür sind mindestens 4 m³ Auffangvolumen vorzusehen.
- 9.5 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.
- 9.6 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“).
- 9.7 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im für das Bauvorhaben erforderlichen Maß zulässig.
- 9.7.1 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.
- 9.7.2 Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind maximal auf max. 2/3 der Länge des jeweiligen Gebäudeteils zulässig.
- 9.8 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 2700 – 3300 Kelvin (warmweiß) 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 __.__.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Anlage:

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Erweiterung Ferienhof Allgäu Max, Augsburgstr. 37, 87629 Füssen (Fl.-Nr. 1386, Gemarkung Füssen)“ für den Beherbergungsbetrieb Ferienhof AllgäuMax, i.d.F vom 18.10.2022, von Engelbert Lochbihler Architekt, Füssen

- Lageplan, M 1:1.000
- Ansichten Wohnteil Hofstelle: Westen, Osten, Süden;
- Schemaschnitt Zwischenbau
- (Ansichten / Schnitte Hütte, Gartenhaus, Maschinenhalle, Eselstall folgen zum Entwurf)

vom Dez. 1987). Die Flächendarstellungen sehen im Bereich einen schützenswerten Landschaftsteil (Balkenlinie) und Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und orts- und landschaftbildlicher Bedeutung sowie den Verlauf einer Stromleitung. Der noch als Grünfläche dargestellte Nordrand der Wohn- und Sonderbaufläche ist inzwischen bebaut. Eine Friedhoferweiterung ist bisher nicht erfolgt.



Abbildung 2: Auszug aus dem FNP der Stadt Füssen

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: Für das Plangebiet wurde eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst. Das Gelände verläuft von einer Höhe von ca. 792 m üNN am Moosangerweg über einen lokalen Hochpunkt mit ca. 798 m üNN beim Eselstall bis zu Höhen von ca. 802 m üNN am Hügel an der östlichen Zufahrt hinter der Hofstelle. Als nahe Hochpunkte außerhalb des Plangebiets liegen der nördlich gelegene Stierbichl auf 809 m üNN, der südwestlich gelegene Galgenbichl auf 818 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 Biotop-schutzprogramm (ABSP) gibt (s.u.).

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. Die Auslauf-, Longier- und Reitplatzflächen sind dabei für die Tierhaltung erforderliche Bestandteile der Hofflächen.

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 Bodendenkmalbereichen 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

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

In der Flachlandkartierung sind Biotopstrukturen verzeichnet, die höherwertige Flächen bilden. Am Nordwestrand führt der Gehölzstreifenanteil bis an das Plangebiet heran. Durch das Vorhaben werden die Flächen jedoch nicht erfasst.

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 Objektnummer 8430 B38.1; überregional bedeutsam

Feuchtkomplexe entlang von periodischen Bachgräben (Flachmoorvegetation, Hochstauden- und Großseggenbestände, Nass- und Feuchtwiesen, Eschenfeuchtwald) am „Galgenbichel“ nördlich Füssen

Das Biotop genießt Schutzstatus nach § 39 BNatSchG und Art 16 BayNatSchG sowie nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG.



Abbildung 3: Luftbild mit Parzellierung (gelb) und Flachlandkartierung (rot), bayernatlas / LfU, unmaßstäblich

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 Augsburgener Straße / B 16 im Osten und den Moosangerweg im Nordwesten. Die östliche Zuwegung ist Teil der Festsetzungen im BBP N 8 – In der Bildsaul 3. Änderung.

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. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Es werden Zisternen für die Regenwasserrückhaltung empfohlen, aus denen Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) gespeist werden. Es wird generell empfohlen die Brauchwasserversorgung mit eigenen Auffangeinrichtungen, auch für Dachflächenwasser, zu unterstützen.

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 werden am Verfahren beteiligt.

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

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

Für das Sondergebiet wird eine Unterteilung vorgenommen. Das Teilgebiet SO-2 trifft Einschränkungen auf Nutzungen, die primär die landwirtschaftliche Nutzung und das zugehörige Erscheinungsbild in dem, in die wertvolle Landschaft hinausragenden, westlichen Teil stärker gewichtet. Die touristische Nutzung kann im östlichen Teilgebiet, SO-1, verstärkt stattfinden und erlaubt so das vorgestellte Betriebskonzept.

Der Betrieb vereint landwirtschaftliche Nutzung, Gewerbe und Wohnen in Form eines landwirtschaftsnahen Ferienhofes. Die Nutzungen sind daher auf den Tourismus mit zeitweiliger Unterbringung von Gästen eines wechselnden Personenkreises, gastronomische Versorgung und Erholungseinrichtungen abgestellt. Parallel dazu findet Landwirtschaft mit Grünland- und Tierwirtschaft statt, die touristischen Einbezug und das Erlebnis der Haus- und Nutztiere im Kern innehat. Eine Abgrenzung der Nutzungsarten innerhalb der Hofstelle (Pferdestall / Zwischenbau / Wohnteil) lässt sich nicht vornehmen. Westlich, beginnend mit dem Eselstall mit Auslauf soll, auch aus landschaftsbildlichen Gründen, die landwirtschaftlich dominierte Komponente stärker hervortreten. Als gehaltene

Tierarten sind Pferde, Esel, Ziegen und Hühner zulässig. Schweinehaltung ist – auch aus Gründen der damit verbundenen Geruchsbelästigung – nicht vorgesehen.

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 – die Dachform als Satteldach vorgegeben. In Abstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden so die dort dargelegten Gebäudeformen ermöglicht.

Der dominierende Wohnteil soll mit einem Neubau versehen werden, der bis zu vier Geschosse beinhalten wird. Die beiden obersten Geschosse kommen dabei im Bereich des Daches zu liegen und werden somit zu Dachgeschossen, wobei das 2. Obergeschoss noch als Vollgeschoss möglich ist. Im Zwischenbau entfällt dann ein Geschoss und die Dachneigung des Verbindungsbaus wird bewusst von der des Wohnteils abgesetzt, um diesen als funktional eigenständiges Element erscheinen zu lassen. Der Pferdestall wird im Bestand gesichert. Begleitend zur touristischen Nutzung wird vor der Hofstelle eine Laube vorgesehen, die Gästen witterungsgeschützt den Aufenthalt im Freien erlaubt und ggf. eine Grillstelle, Sitzgelegenheiten u. dgl. beinhalten könnte. Für das ländliche Erlebnis ist nördlich eine kleine, eingeschossige „Blockhütte“ vorgesehen, die ein naturnahes Übernachtungserlebnis bieten soll. Der bestehende Kinderspielplatz soll bei steigendem Bedarf erweitert werden können. Auf Regelungen zu Details der Spielgeräte wurde bewusst verzichtet.

Südwestlich darauf folgen der bestehende Stall (mit eingestellten Pferden). Hier soll ein weiteres Gebäude die Unterstellung, Versorgung und Pflege von Eseln ermöglichen, die mit einer Auslaufläche umgeben wird. Nach dem Reitplatz und dem Longierzirkel, die für die Pferdehaltung erforderlich und bereits im Bestand vorhanden sind, folgt der Parkplatz für die Gäste der Pferdepension. Daneben ist eine Maschinenhalle für die landwirtschaftlichen Gerätschaften und eine Mistlege vorgesehen, die auf der derzeit noch genutzten Stellplatzfläche zu liegen kommt. Die Höhenentwicklung des Gebäudes ist ausreichend, um die großen landwirtschaftlichen Maschinen unterbringen zu können und für den Tagesbetrieb der Landwirtschaft erforderlich.

Jenseits der Nutzungen durch touristische und landwirtschaftliche Anlagen sind Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen, die die bestehende Nutzung weiterführen lassen. Am Reitplatz sind zum Erosionsschutz und zur landwirtschaftlichen Einbindung Standorte für Sträucher vorgesehen, die bereits vorliegen.

Am Wohnteil wurden die Grünflächen als private Grünfläche 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. Gemäß Satzung sind mehr als 50 v. H zulässig, sofern eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht erreicht wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dies erlaubt trotz der eng gefassten Baugrenzen und Grundflächen für die vorhabenbezogenen Nutzungen untergeordnete und landwirtschaftliche Anlagen zu errichten, die künftig für den Betrieb erforderlich sind. Das maximale Maß stellt sicher, das höchstens 40 % der Fläche so genutzt werden und das Landschaftsbild nicht über Gebühr in Anspruch genommen wird.

5.2.3 Garagen und Nebengebäude

Es wird die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen zugrunde gelegt. Dementsprechend sind Stellplätze nachzuweisen. In der Fläche für die Landwirtschaft können auch Nicht-Grünland-Nutzungen zulässig sein, sofern diese dem Katalog der Landwirtschaftlichen Nutzungen entsprechen.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Im Bereich bestehen bisher biotopkartierte Flächen und landwirtschaftliche Nutzungen, Verkehrswege, eine Hofstelle mit Nebenanlagen, Ställe und zugehörige Außenbereiche mit Viehnutzung.

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
- Der Eingriff in Biotopstrukturen wird vermieden (T-Fläche am Westrand)

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung zur Augsburger Straße erfolgt gemäß Pflanzliste. Versiegelte Flächen sollen auf das Vorhaben angepasst möglichst gering gehalten werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einrichtung harmo- nisch in die Landschaft einbinden und auch die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren. Steingärten und foliengedeckte Gartenflächen, die keine Wege sind, stellen keine gärtnerische Gestaltung dar. Nach Westen hin wird durch Grünstrukturen eine Beeinträchtigung des Biotops vermeiden und auch die Abfluss- geschwindigkeit von Niederschlagswassern reduziert, was die Versickerung begünstigt. Die Bepflanzung hat zu- dem einen positiven kleinklimatischen Effekt.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 77 – Vorderer Galgenbichl wird das grünordnerische Kon- zept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Durchgrünung des Ge- bietes festgesetzt.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleit- planverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgangszustand der Flächen wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) kategorisiert. Die bisher nicht überbauten Flächen sind in intensiver Landwirtschaftlicher Nutzung. Als Teil des Betriebsgeländes ist ein starker anthropogener Einfluss gegeben.

6.3.1 Qualitative Bewertung des Eingriffs

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die Eingriffe konkreter beschrieben werden, als im Rahmen einer Angebotsplanung. Im Plangebiet liegen vorwiegend im Bestand genutzte Flächen und Bereiche vor. Diese Nutzung soll ausgeweitet werden. Die begründete Zulässigkeit von Neubauten und neuen Nutzungen betreffen den Erweiterungsbau des Wohnteils mit Zwischenbau, ein Gartenhaus (Laube), die Erweiterung um ei- nen Eselstall und eine Maschinenhalle mit Mistlege sowie eine Übernachtungshütte. Dazu kommen noch ein neuer Longierzirkel, eine Spielplatzenerweiterung für den Kinderspielplatz und Bewegungs- bzw. Stellplatzflächen. Es handelt sich um einen Bereich, der einen Zubau mit geringer Dichte erfahren wird (Typ B). Als Eingriffsfaktor vor wird 0,5 angesetzt. Dies wird wie folgt begründet:

Funktionale Teilgebiete	Charakterisierung	Kategorisierung	Faktor Typ B
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland, hofnahe Flächen mit anthropogener Prägung	I, mittlerer Wert	0,35
Boden	(Para)Braunerde auf Flysch, anthropogen überprägt, teils Verkehrsflächen	I, mittlerer Wert	0,35
Wasser	Grünland, reliefbedingt wasserbeeinflusst	I, oberer Wert	0,5
Klima und Luft	Kaltluftstehungsbereich am Rand von Luftaustauschbahnen	II, unterer Wert	0,5
Landschaftsbild	Reliefgeprägter Ortsrandbereich mit bebauten Tallagen, Landschaftsbestandteil	II, mittlerer Wert	0,65
Mittelwert			2,35/5=0,47

6.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Funktionale Teilgebiete	Vermeidungskonzept
Arten und Lebensräume	Pufferstreifen für Biotop und planerische Sicherung , Nutzung bestehender Verkehrsflächen, Einfriedungen mit Bodenfreiheit, Pflanzvorgaben nach Grundfläche und Stellplatzzahl , Insektenfreundliche Beleuchtung
Boden	Kein seltener Bodentyp, Erosionsschutz durch Hangbepflanzung, Freihalten der Hanglage, Minimierung benötigter Bodenbewegungen, Kompakte Nutzungsstrukturen im Hauptgebäude (hohe Geschoszahl)
Wasser	Versickerungsfähige Oberflächengestaltung , Dachwassernutzung, keine Oberflächengewässer betroffen
Klima und Luft	Keine Barrierewirkung durch Gebäude für Siedlungsbereich, Freihalten der zusammenhängenden Kaltluftstehungsflächen
Landschaftsbild	Bauten nur in Tallage, nur Sträucher für Erosionsschutz, keine Überprägung des Reliefs

Die Vermeidungsmaßnahmen aus o.g. geeigneter Gebäude- und Oberflächengestaltung, den Pflanzmaßnahmen und sonstigen grünordnerischen Vorgaben sind in der Pauschalbetrachtung enthalten, zu beachten und einzuhalten. Durch die Vermeidungsmaßnahmen kann ein Ausgleichsfaktor von 0,4 erreicht werden.

6.3.3 Ausgleichskonzept

Quantitative Betrachtung der Versiegelung:

Aufgeführt wird nur der neu hinzukommende Eingriff durch neue Überbauung. Bestehende Gebäude- und Verkehrsflächen wurden überschlägig von den neu zu versiegelten Flächen abgezogen. Zum Entwurf folgt eine detailliertere Flächenaufstellung

Grund	Faktor	Fläche	Ausgleich
Gebäude, neu	1	1.500 m ²	1.500 m ²
Bewegungs- und Stellplatzflächen	0,5	730 m ²	365 m ²
Summe			1.865 m²

Es wurden nur durch die Planung ermöglichte, neu versiegelte Flächen betrachtet, wobei die versickerungsfähig auszubildenden Flächen (Stellplätze, Longierzirkel und Zufahrten u. dgl) zur Vorbetrachtung pauschal mit dem nicht reduzierten Ausgleichsfaktor von 0,5 belegt wurden.

Der erforderliche Ausgleich werden durch Maßnahmen auf der Fl. Nr. ... erbracht.

Die Formulierung erfolgt nach Bewertung und Abstimmung mit den Fachbehörden.

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 (s.u.). Dieser wird zum Entwurf ergänzt.

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

Für 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 Nutzformen 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.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister