

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Einbeziehungssatzung
Eschach Südost
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Entwurf
in der Fassung vom 15.09.2020

(Änderungen in ROT)

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung	
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de
Grünordnung:	
Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206 – 1873 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Stadt Füssen
für den Bereich Eschach Südost,
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

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),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich im Ortsteil Eschach. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Fl.-Nr. 53/3 und Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 53/1 und 61/1, Gemarkung Eschach. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,23 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

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 in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

- 3.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie nach § 34 BauGB.
- 3.2 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig
- ~~3.3 Es wird eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenanzahl festgesetzt.~~
- 3.3 Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:
- 3.3.1 Hauptgebäude und Garagen sind innerhalb der durch die Baugrenze umgrenzte, überbaubare Fläche zu errichten.
- 3.3.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. ~~§19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung, wobei 60 von Hundert als Überschreitung zulässig ist.~~
- 3.3.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.3.4 Die Wandhöhe wird mit maximal 5,30 m festgesetzt, gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OKFB EG liegt dabei bei max. 820,39 m üNN.
- 3.3.5 Es werden für Hauptgebäude und Garagen Satteldächer vorgeschrieben. Für Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 25° bis 30° festgesetzt. Dächer von Nebenanlagen dürfen auch andere Dachneigungen aufweisen. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.
- 3.3.6 Es ist ein Quergiebel mit maximal 7 m Breite auf der vom Denkmal abgewandten Gebäudeseite zulässig.
- 3.3.7 Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen. Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis rotbraune Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig.
- 3.3.8 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein. Aufständungen sind nicht zulässig.
- 3.3.9 Fassaden:
Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt 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.

- 3.3.10 Die Stellung des Hauptgebäudes, insbesondere die Gebäudeorientierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, ist in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 4 Grünordnung

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 4.2 Es besteht ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den durch Planzeichen festgelegten Stellen. Arten gem. Pflanzliste 1.
- 4.3 Bei Neubauten sind je volle 50 m² Grundfläche ein Baum, zwei Obstbäume oder drei Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen gem. § 4.1 sind hierauf anrechenbar. Arten gem. Pflanzliste 2 und 3.
- 4.4 Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige des Gebäudes zu erfolgen.
- 4.5 Für die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sind nachfolgende Arten und Mindestqualitäten einzuhalten.
* = Bei der Pflanzenauswahl ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

Pflanzliste 1:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm

Betula pendula	Birke*
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hain-Buche
Prunus avium	Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste 2:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16 cm

Obstbäume: Halbstamm, StU 7-8 cm, Kronenansatz 1,20 m oder

Hochstamm, StU 8-10 cm, Kronenansatz 1,80 m

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle*
Salix caprea	Sal-Weide
Obstbäume:	
Äpfel	Berner Rosenapfel
	Klarapfel
	James Grieve
	Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetschge	Wangenheims Früh

Pflanzliste 3:

Sträucher 2 x verpflanzt, 60–100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- 4.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB (mindestens 0,5 m bis 2 m Wuchshöhe, bei größerer Wuchshöhe 2 m und zu landwirtschaftlichen Flächen 4 m).
- 4.7 Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blau-nadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 5 Kompensation

5.1 Kompensationsbedarf:

Plangebiet:	2.300 m ² (Geltungsbereich, mit Ausgleichs- und Versorgungsfläche)
Bestandsgebäude:	70 m ²
WohnBaufläche:	1.645 m ² = auszugleichende Fläche
Kompensationsfläche:	330 m ²
Kompensationsfaktor =	0,20 (s. Begründung)
Kompensationsbedarf:	1.645 m ² x 0,20 = 330 m ²

5.2 Kompensationsumfang

Die berechneten 330 m² Kompensationsbedarf werden an der Nordostseite des Plangebiets realisiert.

Entwicklungsziel: Gehölzmantel

Es erfolgt eine dreireihige Heckenpflanzung (Pflanzliste 2). Die Pflanzung ist im Dreiecksverband mit einem Reihen-Abstand von 1,5 m und einem Abstand innerhalb der Reihe von ebenfalls 1,5 m vorzunehmen. 1 Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18 916. Arten gem. Pflanzliste.

§ 6 Hinweise und Empfehlungen

6.1 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 Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG)

„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.“

6.2 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 Ostallgäu hingewiesen.

6.3 Altlasten

Die vorliegende Einbeziehungssatzung Eschach Südost 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.

6.4 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.

6.5 Landwirtschaftliche Emissionen:

Gemäß § 906 BGB haben die Erwerber oder Besitzer die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch-

und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

§ 7 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung Eschach Südost bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter,
Erster Bürgermeister

Begründung

1. Veranlassung

Es soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass hier ein Wohnbauvorhaben mit Garage errichtet werden kann. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 0,23 ha auf. Das vorgesehene Grundstück liegt planerisch noch im Außenbereich. Eine Bebauung ist derzeit nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen dem geplanten Vorhaben einige Bedenken entgegen. Die Stadt Füssen möchte die Ortslage mit der vorliegenden Planung abrunden und die bauliche Entwicklung der Ortslage abschließen.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Planung / Anwendbarkeit des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB

2.1 Flächenumfang / Prägung durch Bestand

Die Siedlungsfläche von Eschach weist eine städtebaulich geordnete Struktur im Sinne eines Ortsteiles auf. Bei der einzubeziehenden Fläche handelt es sich um eine einzelne Flurnummer, die den Ortsteil maßvoll erweitert. Bei der Abfolge der Bauten südlich der Eschacher Straße sind mindestens alle 40 m Hauptgebäude errichtet. Nur bei schmal geschnittenen Zwischengrundstücken sind Abstände von weniger als 20 m vorhanden. Die Hausnummern 29, 31 und 33 liegen dabei deutlich (25 – 40 m) von der Straße abgesetzt. Die für die Planung erforderliche Prägung durch angrenzenden Innenbereich ist gegeben, da in unmittelbarer Nachbarschaft liegen die Hausnummern 25 und 27 der Eschacher Straße liegen. In der Umgebung gibt es Ein- und Mehrfamilienhäuser, landwirtschaftliche Hofstellen, Ferienhäuser, Garagen und auch andere Nebenanlagen. Insgesamt entspricht der Bestand einem Dorfgebietscharakter. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Die Bauten sind durchgehend zweigeschossig mit Satteldächern in roten Tönen bzw. dachparallelen Solarpaneelen. Quergiebel sind typisch, Dachgauben kommen ebenfalls vor, wie auch ansonsten unstrukturierte Dachformen. Eine generelle Systematik bei der Ausrichtung der Dachfirste ist nicht zu erkennen.

2.2 Verfahren / übergeordnete Planungsebenen

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle gewährleistet. Die Erschließung ist über die nördlich des Plangebiets verlaufende Straße gesichert. Es werden keine UVP - pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan der Region Allgäu (16).

Der Bereich des Baugrundes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP bei Eschach mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

3. Bestand

3.1 Denkmalschutz

In direkter Nachbarschaft, bei Hausnummer 27, liegen das Baudenkmal Nr. 1012788 (Bauernhaus) sowie die Kapelle St. Leonhardt, Eschacher Straße 26 (Baudenkmal 1012787 mit Bodendenkmal 764455, **50 m westlich des Baufensters**). Beide können ihre optische Wirkung bedingt durch die Eingrünung entlang der Straße und die Feldgehölzhecke (Biotop 08430-0020-004) sowie durch die umgebende Bebauung bereits nur gering entfalten. Lediglich die Kapelle ist bei der Einfahrt in den Weiler von Nordosten her als besonderes Bauwerk wahrnehmbar, ansonsten ist die Einsicht auf die Bauwerke von Osten (Landschaftsschutzgebiet „Forgensee und benachbarte Seen“) her durch Gehölze stark eingeschränkt. **Die Sichtbeziehungen auf den Schaugiebel des denkmalgeschützten Bauernhauses sind bereits jetzt begrenzt. Die Einsicht des Schaugiebels kann am besten über die nördliche Seite erfolgen, wo die Eschacher Straße bei der Ortseinfahrt einen Blick auf das Baudenkmal des Bauernhofes - und darauf folgend auf die Kapelle St. Leonhard – ermöglicht.**

Die gegenständliche Satzung trifft Festsetzungen für ein Gebäude, das sich in der Höhenentwicklung und der Gebäudegestaltung dem Baudenkmal unterordnet. Eine Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz wird so hergestellt. Auch die harmonische Einfügung in Orts- und Landschaftsbild ist mit dieser Satzung weiterhin gesichert.

3.2 Relief

Das Gebiet liegt relativ eben und fällt nach Süden hin leicht (weniger als 2 m) ab. Südlich der Gebietsgrenze fällt das Areal relativ steil nach Süden zum Tal der Füssener Achen ab.

4. Erschließung

Die Zufahrt ist über die nördlich vorbeiführende Ortsstraße gesichert. Das Gebiet ist mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation von dort aus erschlossen. Soweit sich die Anschlusspunkte in einem Abstand zum

Baugrundstück befinden sind die Verbindungen und sonstige notwendige technische Erschließungsbauwerke auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages auf Kosten des Grundstückseigentümers der Flur Nr. 53/3 herzustellen. Die geplante Erschließung des Baufensters erfolgt von Norden, östlich der Fl. Nr. 53/1 über die bestehende Zuwegung. **Zwischen Stadt und Bauherr wurde zu diesem Zweck ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.**

Die Elektrizitätsversorgung ist über die Elektrizitätswerke Reutte sichergestellt (Schreiben vom 06.05.2020):

„Die Elektrizitätsversorgung der Einbeziehungssatzung "Eschach Südost" der Stadt Füssen ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV- und 1 kV Leitungen), sowie der 20 kV – Trafostation "Eschach", welche sich innerhalb des überplanten Bereiches befindet.“

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über den Oberboden zu versickern. Der Bauherr hat selbständig für eine geeignete Kellerausführung mittels z.B. der sog. „Weißen Wanne“ oder „Schwarzen Wanne“ zu sorgen. Auf mögliches Hangwasser bei Starkregenereignissen wird wegen der topografischen Lage ebenfalls hingewiesen.

Die Stromversorgung wird durch die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co.KG Füssen durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt.

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden

5. Betrachtung der Schutzgüter

5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der noch als Intensivgrünland genutzt wird.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht direkt betroffen, im Nordosten grenzt das amtlich kartierte Biotop 8430-0020 Teilfläche 4 an („Kleinere Gehölzstrukturen südlich bis östlich Eschach“). Das Arten- und Biotopschutzprogramm für das Ostallgäu (ABSP) stellt im Bereich Eschach allgemein dar:

- Regionale Entwicklungsschwerpunkte Gewässer (größere natürlichen See als Lebensraum) – Hanglage ohne Gewässerbeteiligung, daher hier nicht zutreffend
- Bayernweite Entwicklungsschwerpunkte Feuchtgebiete (G.9 Moorkomplexe der Iller-Lech-Vorberge um Füssen) – kein Moorbereich vorliegend
- Bayernweite Verbundachsen Trockenstandorte (Lech- und Halblechtal) – anthropogen überprägte Siedlungsrandzone im zu bebauenden Bereich, gestufter Übergang zur freien Landschaft
- Schwerpunktgebiet: Moore nördlich Hopfensee.

Im gegenständlichen Plan sind geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Eingrünung der privaten Grünfläche sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Bodenfreiheit der Einzäunungen für Kleintiere
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge

5.2 Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht direkt betroffen.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche ist niedrig gehalten. Die Baugrenze umfasst ca. 290 m² des ca. 2.300 m² bemessenden Geltungsbereiches. Etwa 330 m² davon belegen vorversiegelte Versorgungsflächen und ein Stadel. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

5.3 Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Der Bereich liegt hochwassergeschützt.

5.4 Schutzgut Luft / Klima:

Die künftige Wohnbaufläche schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden West- und Südwestwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für die Ortslage Eschach. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen. Der Abstand von aktiven Landwirten ist ausreichend, um nicht von übermäßigen Geruchsbelastungen ausgehen zu müssen.

5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Bereich stark anthropogen überprägt und es sind keine besonderen Habitate oder geschützten Arten angezeigt. Das Gebiet wird gut durchgrünt. In die bestehende Baumhecke im Nordosten wird nicht eingegriffen, das bestehende Biotop im Osten (Feldgehölzhecke) wird nicht beeinträchtigt.

5.6 Schutzgut Erholung / Lärm:

Das private Grundstück enthält eingezäunte landwirtschaftliche Flächen und wird nicht zur Naherholung genutzt.

5.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an die vorhandene Ortsbebauung. Nach Norden und Osten schirmt eine Baumhecke den Bereich gegenüber der Landschaft ab. Nach Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die eingestreuten Gehölzbestand enthalten, an. Innerhalb des Satzungsbereiches werden grünordnerische Maßnahmen mit Schwerpunkt auf der landschaftsästhetisch sensiblen Südseite ergriffen, die den Übergang zu bzw. die Einbindung in die Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“ verbessert.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale. Die bestehenden Denkmale in der Nachbarschaft sind bereits jetzt nur beschränkt einsehbar und entfalten keine weitreichende Ensemblewirkung. Die gestalterischen Festsetzungen der Satzung bewahren das Ortsbild. Ein Quergiebel ist nur **im südöstlichen Gebäudeteil, also** auf der dem Baudenkmal abgewandten Seite, zulässig. **Vom Schaugiebel des Bauernhauses wird abgerückt.**

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.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz des Ortsbildes, der Verbesserung des Einfügens in die Landschaft und in Beachtung der historischen Wertigkeit der benachbarten Baudenkmale wird der gestalterische Rahmen für Bauten im Satzungsbereich enger gesteckt. Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. So kann ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und eine zugehörige Garage entstehen. Als Dachform für diese sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachgestaltung ist auf eine ruhige Dachlandschaft ausgerichtet. Die Außenfassaden sollen durch die Festsetzungen dem dörflichem Umfeld angemessen gestaltet werden.

7. Grünordnung

7.1 Natürliche Grundlagen

Im Bereich befindet sich ein Stadel mit Holzlager. Der restliche Grundstücksteil wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich schließt eine Baumhecke an und trennt den bebauten Ortsbereich von der Landschaft. Südlich schließt eine Hangfläche mit extensiver Nutzung und eingestreutem Gehölzbestand an.

Das Plangebiet liegt naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Vorberge. Er ist geprägt durch den voralpinen Flyschbereich, der viele schützenswerter Biotoptypen (Seen, Niedermoore, Hangterrassen, Trockenrasen u.v.m.) beinhaltet.

7.2 grünordnerische Maßnahmen

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die bestehende Bebauung an und ist reliefbedingt, wegen der Ortslage im Westen und einer dichten Fichtenreihe im Osten, nur von Süden her einsehbar. Daher liegt der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen auch im Süden; hier ist eine gliedernde Großgehölzreihe vorgesehen, die das neue Gebäude in die Landschaft einbindet, ohne die bestehende Ortsansicht durch z.B. eine dichte Strauchhecke unnötig einzuengen.

7.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung beinhaltet das Flurstück Fl.-Nr. 53/3 Gemarkung Eschach, das zur Zeit als Intensivgrünland genutzt wird sowie bestehende Versorgungsflächen.

Fl. Nr. 53/3	2.045 m ²
davon auszugleichende Fläche	1.645m ²

Nicht ausgeglichen wird der bestehende Stadel mit rund 73 m² Grundfläche und die vorgesehene Kompensationsfläche mit 330 m² und der Bestand der Versorgungsflächen auf den anderen Grundstücken.

Vor der Überplanung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (Intensivgrünland) in die Kategorie I einzustufen; lediglich das Schutzgut Landschaft ließe durch die nach Süden exponierte Lage auch eine höhere Einstufung zu. Wegen der geringen Dimension und der damit verbundenen auch geringen Fernwirkung, der Vorbelastung durch den bestehenden Stadel und den unmittelbaren Anschluss an die Ortslage rechtfertigt dies aber keine Höherstufung.

Durch die Planung wird ein niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so dass die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ B zuzuordnen ist.

Bei Kategorie I, Eingriff Typ B liegt der Kompensationsfaktor somit zwischen 0,2 und 0,5. Da das Vorhaben sehr klein dimensioniert ist, mit 0,2 eine sehr geringe GRZ aufweist und aufwendige grünordnerische Maßnahmen vorgesehen sind, wird der untere Wert von 0,2 gewählt.

Die Eingriffsfläche von 1.645 m² ist bei einem Kompensationsfaktor von 0,20 somit auszugleichen mit 330 m².

An die Nordostgrenze anschließend befindet sich eine im Jahr 1992 als amtliches Biotop 8430-0020-004 aufgenommene Gehölzstruktur, die mittlerweile zum Vorhabensgebiet hin zu einer reinen Fichtenhecke mit wenig Anflug von Eschenwildlingen geworden ist (und sich außerhalb des Biotops nach Norden auch als solche fortsetzt). Der Kompensationsumfang wird als Vorpflanzung einer mantelartigen Strauchhecke mit standortgerechten, heimischen, fruchtreichen Wildstraucharten von 5 bis 6 m Breite konzipiert, um so der hier stark degradierten Struktur des amtlichen Biotops wieder eine naturschutzfachliche Wertigkeit zu geben.

8. Bodenordnende Maßnahmen

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

9. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Maximilian Eichstetter,
Erster Bürgermeister