

Projekt-Nr. 7485-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Am Hopfengarten - 1. Änderung“

Gemeinde Fellheim



Satzung

(Teil A: Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und
Teil B: Begründung)

i. d. F. vom 8. Juli 2025 mit redaktioneller Ergänzung
vom 30. September 2025



Planzeichnung



Planzeichnung



Planzeichnung



Planzeichnung



Planzeichnung



Planzeichnung



Planzeichnung



Planzeichnung



Raumordnung



Planzeichnung

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
II. PLANZEICHNUNG	5
III. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
IV. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
V. INKRAFTTRETEN	8
VI. VERFAHRENSVERMERKE	9
TEIL B: BEGRÜNDUNG	10
1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	10
2 Planungsstatistik	11
3 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	11
4 Bestandteile des Bebauungsplanes	11
5 Verfasser	11

TEIL A: PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**Präambel**

Die Gemeinde Fellheim, Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Am Hopfengarten - 1. Änderung“

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten - 1. Änderung“, Gemeinde Fellheim gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen, die zusammen mit den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie Verfahrensvermerken, jeweils in der Fassung vom 8. Juli 2025 mit redaktioneller Ergänzung vom 30. September 2025 den Bebauungsplan „Am Hopfengarten - 1. Änderung“, Gemeinde Fellheim bilden (Teil A). Die Begründung (Teil B) in der Fassung vom 8. Juli 2025 mit redaktioneller Ergänzung vom 30. September 2025 liegt dem Bebauungsplan „Am Hopfengarten - 1. Änderung“, Gemeinde Fellheim bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten - 1. Änderung“, Gemeinde Fellheim wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die textlichen Festsetzungen.


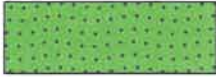

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Hopfengarten“, Gemeinde Fellheim wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Am Hopfengarten - 1. Änderung“, Gemeinde Fellheim im räumlichen Geltungsbereich geändert.

II. PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte
(© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

III. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes " Am Hopfengarten - 1. Änderung"
2.  Private Grünfläche
-  Gebietsdurchgrünung

Die Freiflächen sind als Rasenflächen herzustellen und zu unterhalten.

Die Anlage von Sickermulden zur Versickerung von Niederschlagswasser (u. a. aus angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen) ist zulässig.

3.  Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen

Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl standortheimischer Laubbäume aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb des Grundstücks ist möglich. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Eine Nachpflanzung hat spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

4. Bei allen Pflanz- und Ansaatflächen ist standortheimisches, autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

5. Pflanzliste:

Großkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm,
Stammumfang 16 - 18 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula mit Ballen
Flatterulme	Ulmus laevis
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Mittel- und kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm,
Stammumfang 12 - 14 cm



Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm	

Sträucher

Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhut	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Wildrosen	Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora; R. rubrifolia
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

IV. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
2.  Bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
3. Das Grundstück dient zudem der Entwässerung der anliegenden Straßenverkehrsfläche (Sickermulde). Um dies dauerhaft zu gewährleisten, ist eine Sicherung der Entwässerungsfunktion in geeigneter Form vorzunehmen (z. B. Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch).

V. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Am Hopfengarten - 1. Änderung“, Gemeinde Fellheim tritt mit der orts-
üblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Fellheim, den 21.01.2026


.....
Reinhard Schaupp, Erster Bürgermeister



VI. VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Fellheim hat in der Sitzung vom 8. Juli 2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Am Hopfengarten - 1. Änderung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. Juli 2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten - 1. Änderung“ in der Fassung vom 8. Juli 2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. Juli 2025 bis einschließlich 29. August 2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten - 1. Änderung“ in der Fassung vom 8. Juli 2025 in der Verwaltungsgemeinschaft Boos und im Rathaus der Gemeinde Fellheim öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde am 25. Juli 2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten - 1. Änderung“ in der Fassung vom 8. Juli 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. Juli 2025 bis einschließlich 29. August 2025 beteiligt.

Die Gemeinde Fellheim hat mit Beschluss vom 30. September 2025 den Bebauungsplan „Am Hopfengarten - 1. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 8. Juli 2025 mit redaktioneller Ergänzung vom 30. September 2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Fellheim, den 21.01.2026



Reinhard Schaupp, Erster Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Am Hopfengarten - 1. Änderung“ wurde ausgefertigt am 21.01.2026

Gemeinde Fellheim, den 21.01.2026



Reinhard Schaupp, Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Hopfengarten - 1. Änderung“ wurde am 26.01.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Fellheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Am Hopfengarten - 1. Änderung“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Fellheim, den 26.01.2026



Reinhard Schaupp, Erster Bürgermeister



TEIL B: BEGRÜNDUNG**1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten - 1. Änderung“ beabsichtigt die Gemeinde Fellheim die Änderung einer kleinräumigen öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche. Auf diese Weise entfallen die Pflege und Verwaltung dieser Fläche durch die öffentliche Hand und der private Eigentümer kann diese private Grünfläche als Ergänzung seines angrenzenden Baugrundstücks als Freifläche für sich nutzen. Der Charakter der Fläche als Grünfläche wird weiterhin beibehalten.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie an die zukünftigen Nutzungsanforderungen im Plangebiet. Die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche hat im Bestand keine Funktion für die Allgemeinheit übernommen. Eine Funktion als Aufenthalts- oder Erholungsfläche ist weder vorhanden noch vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Festsetzung als öffentliche Grünfläche daher nicht mehr erforderlich. Die Umwandlung in eine private Grünfläche stellt die Übereinstimmung von Festsetzung und Nutzung sicher und erhöht die Rechtssicherheit. Die Funktion einer „Durchgrünung“ des Quartiers bleibt grundsätzlich erhalten. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planänderung ergibt sich somit aus dem Wegfall der öffentlichen Funktion und der Anpassung an die geplante Nutzung.

Durch die Änderung der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche bleiben die Grundzüge der städtebaulichen Planung des Bebauungsplans „Am Hopfengarten“ unverändert. Die Funktion der Fläche als Bestandteil der Durchgrünung des Siedlungsgebietes und Abstandsfläche zur nordwestlich gelegenen aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle werden auch in der neuen privaten Nutzung gesichert. Eine Änderung der überbaubaren Flächen erfolgt durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Das Grundstück dient zudem der Entwässerung der anliegenden Straßenfläche als Sickermulde und darf dahingehend ohne Zustimmung der Gemeinde nicht verändert werden. Um die Funktion dauerhaft zu gewährleisten (z. B. bei Eigentümerwechsel), ist eine Sicherung der Entwässerungsfunktion in geeigneter Form vorzunehmen (z. B. Eintrag einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch).

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst ausschließlich die öffentliche Grünfläche südlich der Erschließungsstraße „Storchenweg“ des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Hopfengarten“ (Grundstück Flur-Nr. 320/13, Gemarkung Fellheim) und ist der vorliegenden Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Art der Grünfläche (von öffentlich in privat) zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hopfengarten - 1. Änderung“ erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hopfengarten - 1. Änderung“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter gegeben und dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

2 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich (Planzeichnung) ca. 578 m² 100 %

3 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen
- 2 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 3 Landratsamt Unterallgäu – Naturschutz

4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken (Teil A) und Begründung (Teil B), in der Fassung vom 8. Juli 2025 mit redaktioneller Ergänzung vom 30. September 2025

5 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, den 8. Juli 2025/30. September 2025


Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiterin:


Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Gemeinde Fellheim, den 21.01.2026


.....
Reinhard Schaupp, Erster Bürgermeister