

Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 14 - Uferstraße Süd gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Inhalt

Satzung

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken**

Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF, i. d. F. vom 05.05.2015,
mit Ergänzungen vom 11.10.2016

Auftraggeber:

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen

Planung:

abtPlan
Büro für kommunale Entwicklung
Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

Stadt Füssen**Landkreis Ostallgäu****Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 14 - Uferstraße Süd**

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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes,
- des Bundesimmissionsschutzgesetzes

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen **den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 14 - Uferstraße Süd** als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Umgriff des Planes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung und zeichnerischen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 11.10.2016.

Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 11.10.2016 beigelegt.

Textliche FestsetzungenA Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet Fremdenverkehr und Erholung mit den Teilgebieten SO-1 bis SO-4 gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO
 - 1.1 SO-1 Strandbadgebäude mit Umkleide- und Sanitäreinrichtungen und Restauration für das Freibad, Gaststätte mit Betriebsleiterwohnung, überdachte Terrasse, Nebenräume.
 - 1.2 SO-2 Fischerhütte Gaststätten GmbH Hopfen am See. Das bestehende Gebäude mit überdachter Terrasse genießt Bestandsschutz.
 - 1.3 SO-3 Bootsgarage der Wasserwacht und des Fischereivereins Hopfen am See. Zulässig sind zwei Gebäude für die Unterbringung von Booten mit Nebenräumen.
 - 1.4 SO-4 Fahrradverleih
 - 1.5 Für die unter 1.1 bis 1.4 genannten Vorhaben gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
 - 1.6 Fläche für die Landwirtschaft. Hier sind keine baulichen Anlagen oder sonstige genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben zulässig.

- 1.7 Fläche für die Wasserwirtschaft, hier Uferzone des Hopfensees. In diesem blau dargestellten Uferbereich sind keine baulichen und sonstigen Veränderungen zugelassen, insbesondere solche, die den Zielen der Verordnung des Landkreises Ostallgäu über das Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“ vom 02.03.1990 entgegenstehen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Stege, Slipanlagen und sonstigen Anlegestellen genießen Bestandsschutz.
2. Bauliche und sonstige Anlagen
- 2.1 Innerhalb der im Plangebiet dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen sind nur die im Bebauungsplan kenntlich gemachten kleineren Gebäude (Nebenanlagen), wie in roter Farbe und teilweise schraffiert dargestellt, zulässig sowie die sonstigen Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Nutzung wie Musikpavillon, Hütten der verschiedenen Vereine, Spielgeräte, Freischachspiel, Bolzplatz, Allwetterplatz und Kneipp-Tret-Anlagen, siehe Planeinschriebe in der Bebauungsplanzeichnung.
- 2.2 Das Strandbadgebäude, die Gaststätte/Fischerhütte, die Bootsgaragen und der Fahrradverleih sind mit einer Baugrenze und einer 15.3er Linie für Nebenanlagen beschrieben.
- 2.3 Steganlagen am Ufer des Hopfensees sind nur an den im Bebauungsplan dargestellten Bereichen zulässig und zwar
- öffentliche Steganlage für eine Kneipptretanlage,
 - halböffentliche Steg- und Slipanlagen wie z. B. Badesteg und Badeinsel am Freibad, Tretbootverleih und Anlagen örtlicher Vereine,
 - private Steganlagen vorhandener Fremdenverkehrsbetriebe.
- 2.3 Sonstige kleinere Anlagen, insbesondere für touristische Nutzungen, wie Eisverkäufer-Stationen, Tonnen, Böcke und Behälter für Verkaufswaren, Getränkstände, Zapfanlagen, Biergärten und dergleichen sind nur in Abstimmung mit der Stadt Füssen und dem Ordnungsgeber der Landschaftsschutzgebietsverordnung zulässig. Dies gilt auch für solche Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind.
3. Verkehrsflächen

Die innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen angelegten Wege mit Ausbuchtungen für Parkbänke, Treppen und Rampen sowie Brücken sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Dies gilt auch für die angelegten Parkplätze entlang der Seeuferstraße. Für die bisher angelegten Stellplätze gilt Bestandsschutz.

B Grünordnerische Festsetzungen

- Veränderungen des Uferzustandes innerhalb des Plangebietes sind unzulässig. Die Grünflächen sind regelmäßig zu mähen; das Mahdgut ist abzufahren. Die Lagerung von Material, pflanzlichen Stoffen sowie Gartenabfällen ist unzulässig.
- Es sind nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie heimische Obstbäume zu verwenden.
- Die am westlichen Rand des Plangebietes entlang des Bachlaufes gekennzeichneten Biotopflächen einschließlich der Schutzflächen im Wasser am Ufer des Hopfensees mit roter Schraffur (Schwimmblattvegetation) sind von jeglicher touristischen Nutzung und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- Zur Sicherung der vorgenannten Nutzungen wird die Stadt Füssen als Pächter des Plangebietes mit seinem wesentlichen Umgriff mit den hier betroffenen Eigentümern, der „Hopfenseegemeinschaft“, einen langfristigen Pacht- und Nutzungsvertrag abschließen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

1. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO hat die äußere Gestaltung der Gebäude im Hinblick auf die exponierte Lage des Uferbereichs besonders sorgfältig zu erfolgen.
2. Es sind für die Gebäude innerhalb der in Ziffer A 1 genannten Sondergebiete folgende bauordnungsrechtlichen Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil / Gebäude	Wandhöhe bergseitig/talseitig	Firsthöhe
SO-1 Strandbad - Strandbad, Bestand - Umkleide (geplant) - Teilgebäude Gastro (geplant)	3,50 m bergseitig 3,45 m 3,50 m	5,10 m 5,30 m 5,90 m
SO-2 Fischerhütte (Uferstr. 16) Gebäude in Ost-West-Richtung: Quergiebel:	4,45 m bergseitig 4,00 m talseitig über Terrasse 4,50 m bergseitig 5,75 m talseitig	5,95 m 7,30 m 8,60 m
SO-3 Wasserwacht - Bootsgarage der Wasserwacht - Fischereiverein Bootsgarage mit Nebenräumen	3,10 m 4,60 m bergseitig 5,00 m talseitig	4,50 m
SO-4 Fahrradverleih	3,00 m	3,80 m

Die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände, jeweils bergseitig und talseitig, bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand; die Firsthöhe bis zur Oberkante First. Bei dem Teilgebiet SO-1 Strandbad ist wegen der überalterten Bausubstanz ein Neubau mit Gastronomie geplant. Hier wird der untere Bezugspunkt mit 15 cm über Oberkante Fußweg in Höhe des Eingangsbereichs gemessen = OK Fertigfußboden Erdgeschoss.

3. Grundsätzlich sind jegliche Einzäunungen ausgeschlossen. Die Uferzone zum Hopfensee ist frei zugänglich zu halten. Über die im Plangebiet bestehenden Einzäunungen hinaus sind keine Zäune und sonstigen künstlichen Abgrenzungen zulässig.
4. Die bestehenden Einzäunungen genießen Bestandsschutz.
5. Werbeanlagen
 - 5.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich untersagt.
 - 5.2 Sonstige Werbeanlagen mit Hinweisen für Objekte innerhalb oder außerhalb des Plangebietes sind nur in Abstimmung mit der Stadt Füssen und dem Ordnungsgeber der Landschaftsschutzgebietsverordnung, Landkreis Ostallgäu, zulässig. Hierunter fallen auch kleinere Tafeln, die u. a. auf Betriebe und Veranstaltungen hinweisen.
 - 5.3 Werbeanlagen an Objekten innerhalb des Plangebietes sind nur zulässig als Beschilderung mit einer Größe von 0,60 x 0,80 m oder Schriftzüge mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,30 m und einer Länge von 2,50 m.

D Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Die Wasserkante bzw. Oberfläche Wasserspiegel lag am 19.07.2012 bei 783,04 m üNN.
2. Der Uferbereich liegt innerhalb der Verordnung des Landkreises Ostallgäu über das Landschaftsschutzgebiet „Forgensee und benachbarte Seen“ vom 02.03.90. Die Verordnung ist zu beachten.
3. Die Nutzung der Wasserflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Wassergesetze in der jeweils geltenden Fassung geregelt.
4. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.
5. Landwirtschaft:
Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.
6. Bodenschutz:
Das Landratsamt Ostallgäu als untere Bodenschutzbehörde hat mit Schreiben vom 26.09.2014 folgendes mitgeteilt:
„Altlasten: Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Hopfen am See – Uferstraße Süd“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.
Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen, befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtige 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. In einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB werden zwischen der Stadt Füssen und der Hopfenseegemeinschaft weitere Einzelheiten festgesetzt.

Inkrafttreten/Außerkräftreten

Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 14 - Uferstraße Süd mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft; gleichzeitig tritt der bestehende Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Hopfen am See für das Gebiet zwischen Fischerbichl und Alt-Hopfen in diesem Bereich außer Kraft.

Füssen,
Stadt Füssen

Iacob, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Veranlassung

Für die Stadt Füssen ist die Sicherung, die Weiterentwicklung und die qualitative Verbesserung der bestehenden Einrichtungen für die Erholung und allgemein für den Tourismus im Bereich der Uferzone Hopfen am See von besonderer Bedeutung. Die gesamte Uferzone Hopfen am See unterliegt der Verordnung des Landkreises Ostallgäu über das Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“ vom 02.03.1990. Das Plangebiet steht überwiegend im Eigentum der Erbengemeinschaft „Hopfenseegemeinschaft“. Die Stadt Füssen ist daran interessiert, im Rahmen eines Flächentauschs die stadteigenen Flächen im Westen des Plangebietes so zu ordnen, dass eine größere Fläche mit einem direkten Uferzugang gesichert wird.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 14 - Uferstraße Süd erstreckt sich entlang des Ufers südlich der Uferstraße, begrenzt im Westen einschließlich der Fläche für die Landwirtschaft Fl. Nr. 233, Gemarkung Hopfen am See sowie der öffentlichen Grünfläche - Bolzplatz Fl. Nr. 261, Gemarkung Hopfen am See, und im Südosten von den Grundstücken Fl. Nr. 48/18 (Bootsgarage Wasserwacht) und Fl. Nr. 48/14, jeweils Gemarkung Eschach. Der räumliche Geltungsbereich ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet ist 17,43 ha groß.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Die südliche Grenze des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ liegt oberhalb der Ortslage Hopfen am See. Das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen.

In der Karte 3 des Regionalplans „Natur und Landschaft“ ist lediglich die Abgrenzung des oben bereits erwähnten Landschaftsschutzgebietes „Forggensee und benachbarte Seen“ dargestellt. Hierauf ist bei der weiteren Planung besondere Rücksicht zu nehmen. Dies gilt auch für einige Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung, u. a.:

Still- und Fließgewässer

RP 2.3.2.8 (Z) Die Seen und Weiher des Alpenvorlandes sowie der Bodensee und deren besonders wertvolle Ufer- und Flachwasserbereiche sollen naturverträglich genutzt werden. Besonders sensible Bereiche sollen von Beeinträchtigungen durch intensive Erholungsnutzung freigehalten werden.

RP 2.3.2 8 (G) Natürliche Verlandungsbereiche, insbesondere am Bannwald-, Hopfen-, Weißen- und Forggensee, sind möglichst zu erhalten.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4 von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. Hierin ist das Plangebiet als Grünfläche, Parkplatzflächen, Schilfgürtel und Verlandungsgürtel dargestellt, siehe auch nachfolgenden Planausschnitt.



Abbildung 1: Planausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Füssen

4. Lage und Bestand

Die nördliche bzw. nordöstliche Begrenzung bildet die Uferstraße Fl. Nr. 34, Gemarkung Hopfen am See. Die Uferstraße liegt zwischen 25 und 50 m vor bzw. oberhalb des Hopfenseeuferes. Auf dem Niveau der Uferstraße sind einige Stellplatzbuchten angeordnet, an die sich eine Böschung, mit Büschen und Sträucher überstellt, anschließt. Der gesamte Uferbereich ist von einer gepflegten Grünfläche geprägt, in der einige eingezäunte Bereiche und einige kleinere Gebäude und Infrastruktureinrichtungen eingestreut sind. Die Grünfläche ist zum Teil mit einem Gehweg und zum Teil mit einem Geh- und Radweg durchzogen mit einigen Anbindungen zur Uferstraße. Der jeweils letzte Teil dieser Wege wird im Bereich der Böschung zur Uferstraße durch eine Treppe, teilweise mit einer barrierefreien Rampe, überwunden.

Nördlich und oberhalb der Ortslage schließt an das Plangebiet das im Regionalplan (16) dargestellte landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ an.

Für den bebauten Bereich der Uferstraße wird derzeit der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 - Uferstraße Nord aufgestellt. Er beinhaltet im Wesentlichen die Bauzeile nördlich der Uferstraße.

5. Planung

Art der baulichen Nutzung

Da sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Forgensee und benachbarte Seen“ befindet, kann es nur darum gehen, die bisherige Bebauung und Nutzung zu erfassen und zu sichern.

Aus diesem Grunde wird ein Sondergebiet für den Fremdenverkehr und die Erholung mit vier kleinen Teilgebieten SO-1 bis SO-4 festgesetzt:

- SO-1 Strandbadgebäude,
- SO-2 Fischerhütte Gaststätten GmbH Hopfen am See,
- SO-3 Bootsgaragen, Wasserwacht und Fischereiverein und
- SO-4 Fahrradverleih.

Das nordwestliche Grundstück Fl. Nr. 233 wird als Fläche für die Landwirtschaft gemäß der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliches Grünland festgesetzt. Es liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Hier sollen sämtliche Gebäude – auch die der privilegierten Nutzung – ausgeschlossen bleiben.

Im Teilgebiet SO-1 befindet sich das Strandbadgebäude mit Kasse, Verkaufsladen, Terrasse und Umkleieräume mit WC und Dusche. Der Betreiber des Strandbades hat bei der Stadt Füssen den formlosen Antrag gestellt, hier eine Wohnung und einige Ferienwohnungen errichten zu dürfen. Ein solches Vorhaben schließt sich jedoch insbesondere durch die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes aus. Die Stadt Füssen kann allenfalls an dieser Stelle einem Neubau zustimmen, der in eingeschossiger Bebauung verbleibt, im westlichen Bereich wie bisher die eigentliche Strandbadeinrichtung mit Umkleiden, Spinden, Kiosk und Terrasse beinhaltet, im mittleren Bereich einen neuen Restaurationsbetrieb mit abgestufter Terrasse zum Seeufer und im östlichen Anschluss eine Betriebsleiterwohnung aufnehmen kann. Der äußere Rahmen ist im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Baufeld mit einer Baugrenze und einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Für die Terrassen ist eine Linie mit dem Planzeichen 15.3 der PlanzV umgrenzt. Die Höhenlage der Terrasse vor dem geplanten Restaurationsbetrieb ist der Querschnittszeichnung zu entnehmen. Dies gilt auch für die Wand- und Firshöhen, siehe auch Satzung Tabelle unter C Ziffer 2.

Das Gebiet SO-2 beinhaltet die bestehende Gaststätte „Fischerhütte Gaststätten GmbH Hopfen am See“ mit Gaststuben, Wintergarten, Terrassen und einer Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss.

In dem als SO-3 bezeichneten Gebiet befindet sich die Bootsgarage der Wasserwacht Hopfen am See. Die Stadt Füssen hat ihr gemeindliches Einvernehmen für ein weiteres eingeschossiges Gebäude erteilt, das der Fischereiverein Hopfen am See beantragt hat. Hier soll eine Bootsgarage mit Nebenräumen (Wirtschafts-Schlachtraum, Kühlraum, Geräte, Abstellraum, Küche, Aufenthalt, Eingang und WC) errichtet werden. Dies ist durch ein entsprechendes Baufeld im gegenständlichen Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Teilgebiet SO-4 beinhaltet die genehmigte Fahrradverleih–Station. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Anbauten.

Bauliche Anlagen

Für die Vorhaben innerhalb der vorgenannten vier Sondergebiete werden in der Satzung unter Ziffer C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO einige Festsetzungen getroffen. Es handelt sich hiernach bei den bestehenden Vorhaben um eingeschossige Gebäude mit Satteldächern. Diese in offener Bauweise errichteten Vorhaben sollen nicht verändert, sondern so erhalten werden.

Neben den vorgenannten Gebäuden innerhalb der vier Sondergebiete SO-1 bis SO-4 sind innerhalb der im Plangebiet dargestellten privaten- und öffentlichen Grünflächen nur die in roter Farbe und schraffiert kenntlich gemachten kleineren Gebäude sowie die sonstigen Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Nutzung wie Musikpavillon, Hütten der verschiedenen Vereine, Spielgeräte, Freischachspiel, Bolzplatz, Allwetterplatz und Kneippanlagen zulässig.

Es gibt eine Reihe von Steganlagen entlang des Ufers. Mit dem Bebauungsplan sollen die bestehenden und in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Steganlagen und die Slip-Anlage am Strandbad bzw. Fischereiverein und Segelclub gesichert werden. Der benutzbare Strand- bzw. Uferbereich ist begrenzt. Er befindet sich zudem innerhalb dem oben genannten Landschaftsschutzgebiet, mit dessen Verordnung eine weitere Bebauung und intensivere Nutzung ausgeschlossen ist. Zweck dieser Verordnung ist es u. a. nach § 3 Abs. 1

- Nr. 4: „den Wasserhaushalt zu sichern und Gewässer (auch wenn sie nach den Bestimmungen des Wasserrechts von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung sind) in einem möglichst naturnahen Zustand zu erhalten und die Fluss-, Bach- und Seeufer von Bebauung freizuhalten,“
- Nr. 5 „die Landschaft als Erholungsraum für die Allgemeinheit zu bewahren durch die Förderung landschaftsverträglicher Erholungsformen und Beschränkung auf für die Erholung geeignete Bereiche,“

Hinweis: Alle Steganlagen bedürfen der Genehmigung durch die Behörde des Landkreises Ostallgäu in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Wasserrechtsbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes sowie dem gemeindlichen Einvernehmen der Stadt Füssen.

Verkehrsflächen / Erschließung

Das Plangebiet ist über die Uferstraße, Fl. Nr. 34, Gemarkung Hopfen am See, erschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind nur die im Bebauungsplan dargestellten Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten zulässig. Die Mehrzahl ist dabei unmittelbar entlang der Uferstraße in Parkbuchten zu erreichen. In Höhe des Strandbades und am südlichen Rande des Plangebietes befinden sich größere öffentliche Parkplätze. Die privaten Parkplätze bzw. Stellplatzbuchten sind in der Bebauungsplanzeichnung mit einer helleren braunen Farbe gekennzeichnet.

Die innerhalb der Grünflächen bestehenden Wege sollen bestehen bleiben, sie sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Plangebietsgröße

Das Plangebiet weist eine Größe von 17,43 ha auf.

Grünordnung

Der Uferbereich südlich der Uferstraße ist durch eine durchgehende Grünfläche gekennzeichnet. Eingrünungen befinden sich hauptsächlich entlang der Böschungszone entlang der Uferstraße, im Bereich der Parkplätze und Stellplatzbuchten sowie innerhalb des Plangebietes um die eingezäunten Bereiche. Darüber hinaus gibt es einige Pflanzgruppen und Einzelbäume. Diese landschaftsprägenden Bepflanzungen genießen Bestandsschutz.

6. Technische Infrastruktur, Erschließung

6.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Uferstraße erschlossen.

6.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – und soweit es nicht an den Kanal angeschlossen wird, zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Die Wasseroberfläche am Uferbereich lag am 19.07.2012 bei 783,04 m üNN.

6.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Verteilungsnetz der E-Werke Reutte, 20 kV- und 1 kV-Leitungen / Erdkabel, sowie bestehende 20 kV – Trafostation. Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Die beiden im Plangebiet befindlichen Stationen sind in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

6.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind bereits vorhanden bzw. sind bei Bedarf in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu bzw. dem Brandschutzbeauftragten der Stadt Füssen zu veranlassen.

6.5 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. In Füssen ist ein Wertstoffhof vorhanden. Das Plangebiet ist an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Es sind geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehältnisse zu schaffen.

6.6 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff BauGB sind nicht erforderlich.

8. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand der Bayerischen Vermessungsverwaltung zur Verfügung.

Umweltbericht

1. Veranlassung und Grundlagen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den gegenständlichen Bebauungsplan ist auf der Grundlage einer verbindlichen strategischen Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft sowie Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

2. Kurzdarstellung des Planinhalts / Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Füssen stellt zum Schutz der Uferzone Hopfen am See einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB auf. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Forggensee und benachbarte Seen“, siehe Verordnung vom 02.03.1990. Trotz dieses Schutzgebietes wurden in der Vergangenheit zahlreiche Vorhaben errichtet, die einerseits mit diesem Bebauungsplan gesichert werden sollen. Andererseits ist städtebaulicher Druck zu verspüren, wonach hier noch weitere Vorhaben und Einrichtungen für die Erholung und für den Tourismus entstehen könnten. Dies würde zu einer starken Überfremdung des Uferbereichs führen. Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 14 - Uferstraße Süd soll dies verhindert werden.

Es werden in diesem Bebauungsplan vier Sondergebiete mit den Bezeichnungen

- SO-1 Strandbadgebäude,
- SO-2 Fischerhütte Gaststätten GmbH Hopfen am See,
- SO-3 Bootsgaragen Wasserwacht und Fischereiverein und
- SO-4 Fahrradverleih festgesetzt.

Für diese Vorhaben innerhalb der vorgenannten vier Sondergebiete werden in der Satzung unter Ziffer C bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO getroffen. Es handelt sich hiernach bei den bestehenden Vorhaben um eingeschossige Gebäude mit Satteldächern. Diese in offener Bauweise errichteten Vorhaben sollen im Wesentlichen in ihrem Bestand gesichert werden. Dies gilt auch für die in roter und teilweise rot schraffierter Farbe kenntlich gemachten kleineren Gebäude sowie die sonstigen Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Nutzung wie Musikpavillon, Hütten der verschiedenen Vereine, Spielgeräte, Freischachspiel, Bolzplatz, Allwetterplatz und Kneippanlagen.

Das Plangebiet weist im Westen in Höhe des Schwimmbades und im Osten jeweils eine Anbindung an die Uferstraße auf, worüber insbesondere die größeren Parkplätze erschlossen werden. Der Geltungsbereich ist 17,43 ha groß.

2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz- und Abfallgesetzgebungen zu beachten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ aber innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Forggensee und benachbarte Seen“.

2.2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes soll lediglich eine Bestandsfestschreibung als ordnungspolitischen Gründen erfolgen. Dadurch entstehen durch diese Planung keine neuen Umweltauswirkungen. Daher erfolgt die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003).

3. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Baugebiet herrschen Braunerden aus Löß mit Kiesbeimengungen vor. Die Durchlässigkeit der Böden ist mittel, das Filtervermögen ist mittel, die Sorptionsfähigkeit hoch; die Stoffrückhaltung fällt relativ gut aus. Die Erosionsanfälligkeit ist durch die gegebene Grünlandnutzung bzw. Nutzung als Grünfläche – Park gering.

Auswirkungen

Ein weiterer Eingriff wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung und Überbauung ist als Umweltauswirkung von geringer bis mittlerer Erheblichkeit anzusehen. Wegen der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser als gering bis mittel zu bewerten.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Die Wasseroberfläche am Uferbereich lag am 19.07.2012 bei 783,04 m üNN.

Beschreibung Oberflächenwasser

Das Plangebiet beinhaltet den Uferbereich des Hopfensees. Die vorhandenen Slip- und Steganlagen greifen in das Oberflächenwasser ein. Der westliche Teil des Ufers ist im westlichen Anschluss an das Freibad mit Biotopen überlagert. Dieser Bereich soll von jeglicher Freizeitnutzung freigehalten werden.

Auswirkungen

Das Oberflächenwasser soll an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Der mögliche Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Agrochemikalien und Düngemittel ist durch die als private und im westlichen Bereich als öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Areale weitgehend ausgeschaltet.

Die Versiegelung durch die Gebäude ist auf den Bestand konzentriert. Die bestehenden Wege sind größtenteils mit wassergebundener Decke ausgestaltet. Ein weiterer Ausbau von Slip- und Steganlagen soll durch den Bebauungsplan unterbunden werden.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die Fläche hat als grüne Uferzone eine kleinklimatische Funktion für die Kalt- und Frischluftentstehung.

Auswirkungen

Durch die bestehenden Gebäude und kleineren Vorhaben innerhalb der grünen Uferzone werden Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt, was sich aber wegen der aus klimatischer Sicht kleinen Flächendimension und eher kleingliedrigen Bebauung mit großem Grünflächenanteil nicht negativ auswirken wird.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**Beschreibung**

Das Plangebiet ist derzeit als „grüne“ Uferzone, teilweise als Strandbad und im östlichen Bereich als Badestrand genutzt. Neben dem Strandbad sind nur wenige Bereiche eingezäunt, die allerdings mit Heckenstrukturen gut eingegrünt wurden.

Auswirkungen

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Uferzone, die der Erholung und Freizeitnutzung insbesondere in Verbindung mit wassersportlichen Betätigungen dient. Westlich des Strandbades geht die Uferzone, insbesondere der Wasserbereich, in ein Biotop über.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaft**Beschreibung**

Das Planungsgebiet beinhaltet das „grüne“ Ufer und die einbezogene Wasserfläche des Hopfensees und liegt damit innerhalb des vorgenannten Landschaftsschutzgebietes „Forggensee und benachbarte Seen“.

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als mittel bis erheblich empfindlich einzustufen.

Auswirkungen

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans soll der örtlich typische Landschaftscharakter erhalten bleiben.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering bis mittel einzustufen.

3.6 Schutzgut Mensch**Beschreibung**

Das Plangebiet besitzt eine hohe Erholungseignung. Die Uferzone ist an einigen Stellen eingezäunt und damit für die Allgemeinheit nicht frei zugänglich, so der Bereich des Strandbades, ein kleinerer Bereich des Segelclubs, im mittleren Teil ein Obstgarten, und im östlichen Bereich Sanatorium Möst. Die eingezäunten Bereiche sind in der Regel durch Hecken und Bepflanzungen gut eingegrünt. Die übrige Fläche ist als parkartige Fläche mit Einzelbäumen, Baumgruppen und sonstige Bepflanzungen sowie durchzogen mit Wegen gestaltet.

Auswirkungen

Durch die Intensivierung der Hotelbebauung oberhalb der Uferstraße wächst auch der Druck auf die Uferzone, die eigentlich durchgängig frei zugänglich sein sollte. Durch den gegenständlichen Bebauungsplan in Verbindung mit der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Forggensee und benachbarte Seen“ soll der jetzige Zustand erhalten werden.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Auswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**Beschreibung**

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Auswirkungen

Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde von Bodendenkmalen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4. Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Es ist zu befürchten, dass es zu weiteren Anträgen auf die Errichtung von Steganlagen und anderen Einrichtungen, die sich auf spezielle Bedürfnisse von ansässigen Hotel- und Fremdenverkehrseinrichtungen beziehen, kommen kann. Dadurch kann der freie Zugang zum Hopfenseeufer weiter beeinträchtigt und das Landschaftsbild nachhaltig negativ verändert werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant. Es soll mit dem gegenständlichen Bebauungsplan gerade diese Uferzone in ihrem Bestand und für die Zukunft gesichert werden.

5. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter erfahren durch den gegenständlichen Bebauungsplan keine Veränderungen. Es soll vielmehr der Bestand gesichert werden.

6. Kompensationsmaßnahmen

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt nach dem Verursacherprinzip, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für eine konkrete Maßnahme kommt in Bayern der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (BayStMLU 03) zur Anwendung. Dabei wird die Eingriffsfläche einer Kategorie zugeordnet und je nach Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor zugeteilt, mit dem die Eingriffsfläche zu multiplizieren ist. So ergibt sich der rechnerische Kompensationsbedarf. Da durch den gegenständlichen Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen, die einen Eingriff im vorgenannten Sinne darstellen würde, vorbereitet werden, wird in diesem Zusammenhang auf weitere Ausführungen verzichtet. Soweit es Einzelgenehmigungen als Befreiung oder als Ausnahmeregelung gegenüber der vorgenannten Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“ geben sollte, wird ein solcher Eingriff im Einzelgenehmigungsverfahren behandelt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Stadt Füssen ist die Sicherung, die Weiterentwicklung und die qualitative Verbesserung der bestehenden Einrichtungen für die Erholung und allgemein für den Tourismus im Bereich der Uferzone Hopfen am See von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grunde wird der gegenständliche Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 14 - Uferstraße Süd erstreckt sich entlang des Ufers südlich der Uferstraße, begrenzt im Westen einschließlich der Fläche für die Landwirtschaft

Fl. Nr. 233, Gemarkung Hopfen am See sowie der öffentlichen Grünfläche - Bolzplatz Fl. Nr. 261, Gemarkung Hopfen am See, und im Südosten von den Grundstücken Fl. Nr. 48/18 (Bootsgarage Wasserschutz) und Fl. Nr. 48/14, jeweils Gemarkung Eschach. Der räumliche Geltungsbereich ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet ist 17,43 ha groß.

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 31.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 14 - Uferstraße Süd gefasst. Am 30.04.2013 wurde der Vorentwurf beraten und die Verwaltung gebeten, noch einige Ergänzungen insbesondere die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude betreffend zu ermitteln und festzulegen.

Der Bau- Umwelt und Verkehrsausschuss hat die nunmehrige Fassung am 03.06.2014 beraten und zugestimmt, dass das frühzeitige Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet wird. Für dieses Verfahren wurden zunächst noch die Wandhöhen ermittelt. Wesentliche Umweltbelange werden durch das Plangebiet nicht verursacht.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert wird und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie auf das Schutzgut Klima und Luft durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes nicht zu befürchten sind.

Das frühzeitige Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.08.2014 bis zum 26.09.2014 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.08.2014 und Frist zum 26.09.2014. Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen billigte in öffentlicher Sitzung am 07.10.2014 nach Kenntnisnahme des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der hierzu eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen den Entwurf des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 14, bestehend aus der Bebauungsplanzeichnung und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 07.10.2014. Dem Bebauungsplan sind eine Begründung und ein Umweltbericht in der Fassung vom 07.10.2014 beigelegt.

Nach der vorgenannten Sitzung vom 07.10.2014 ergaben sich durch einige Gespräche zwischen Vertretern der Stadt Füssen und der Erbgemeinschaft Veränderungen im Bereich des Strandbades, die vor der öffentlichen Auslegung dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nochmals vorgelegt wurden. Dies betrifft die Veränderung der überbaubaren Fläche im Bereich des bestehenden Strandbadgebäudes und die Anordnung eines zusätzlichen Parkplatzes in der nordwestlichen Ecke der Liegewiese. Insofern musste die Planung im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in der Sitzung am 05.05.2015 sowie nochmals in der Sitzung am 11.10.2016 behandelt und der Billigungsbeschluss zum geänderten Planentwurf gefasst werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB), die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten und nochmals zu beteiligen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Aufgestellt:

Kaufbeuren, 11.10.2016

Füssen, _____
Stadt Füssen

Thomas Haag, Stadtplaner

Iacob, Erster Bürgermeister