

Stadt Füssen  
Landkreis Ostallgäu

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

Entwurf  
i.d.F. vom 25.09.2018

Inhalt

- Satzung
- Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Begründung mit Umweltbericht

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de

# Satzung der Stadt Füssen 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),
- des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG),

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 25.09.2018. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 25.09.2018 beigelegt.

## Textliche Festsetzungen

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Fremdenverkehr und Erholung mit den Teilgebieten SO-1 bis SO-5  
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 SO-5 Freizeitanlagen mit Anlagenwärterhaus für zu den Freizeitanlagen zugeordnete Nutzung
- 1.6 Für die unter 1.1 bis 1.5 genannten Vorhaben gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 1.7 Fläche für die Landwirtschaft. Hier sind keine baulichen Anlagen oder sonstige genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben zulässig.
- 1.8 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 dargestellt, zulässig sowie die sonstigen Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Nutzung wie Musikpavillon, Hütten der verschiedenen Vereine, Spielgeräte, Freischachspiel, Bolzplatz, Allwetterplatz und Kneippkur-Tret-Anlagen, siehe Planeinschriebe in der Bebauungsplanzeichnung.
- 2.2 Das Strandbadgebäude, die Gaststätte/Fischerhütte, die Bootsgaragen, der Fahrradverleih und das Anlagenwärterhäuschen der Freizeitanlagen sind mit einer Baugrenze umgrenzt. Bei der Fischerhütte ist zudem eine Fläche mittels der Linie gemäß 15.3 PlanZV 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 Kneippanlage,
  - halböffentliche Steg- und Slipanlagen wie z. B. Badesteg und Badeinsel am Freibad, Tretbootverleih und Anlagen örtlicher Vereine,
  - private Steganlagen vorhandener Fremdenverkehrsbetriebe.
- Ausnahme: Eine Verlegung der Steganlage Nr. 19 ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ausnahmsweise zulässig. Auf die Genehmigungspflicht gemäß Art. 20 Abs. 5 BayWG wird ausdrücklich hingewiesen.
- 2.4 Sonstige kleinere Anlagen, insbesondere für touristische Nutzungen, wie Eisverkäufer-Stationen, Tonnen, Böcke und Behälter für Verkaufswaren, Getränkestände, 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.
- 2.5 Der Schutzbereich von 3 m mittig beiderseits des Abwasserkanals darf ohne Ausnahmegenehmigung durch den Abwasserzweckverband Füssen nicht überbaut werden.

## 3. Maß der Baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 3.2 Die Grundflächen (GR) entsprechen der Größe der Baufenster des jeweiligen Sondergebietes. Diese sind im Einzelnen festgelegt mit (Maximalwerte):
- SO-1 Strandbadgebäude, Geschossigkeit I mit 791 m<sup>2</sup> und 212 m<sup>2</sup> Terrassenflächen
  - SO-2 Gaststätte Fischerhütte, Geschossigkeit I mit 230 m<sup>2</sup>, Geschossigkeit I+D mit 320 m<sup>2</sup> sowie 290 m<sup>2</sup> Terrassenflächen
  - SO-3 Bootsgaragen, Wasserwacht, Fischereiverein, Geschossigkeit I mit 430 m<sup>2</sup>
  - SO-4 Fahrradverleih, Geschossigkeit I: 134 m<sup>2</sup>
  - SO-5 Freizeitanlagen, Geschossigkeit I: 60 m<sup>2</sup>

## 4. 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

1. 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.
2. Es sind nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie heimische Obstbäume zu verwenden.
3. Die am westlichen Rand des Plangebietes entlang des Bachlaufes gekennzeichneten Biotopflächen einschließlich der Schutzflächen im Wasser am Ufer des Hopfensees mit roter Schraffur (Schwimmbblattvegetation) sind von jeglicher touristischen Nutzung und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
4. 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.
5. Kompensation:  
Durch den entstehenden Eingriff der Bebauung durch SO-1 (700 m<sup>2</sup>) und SO-5 (60 m<sup>2</sup>) werden zusätzlich Flächen versiegelt. Aufgrund der hohen Wertigkeit der Eingriffsflächen und der Versiegelung wurde in Absprache mit den Fachbehörden der Ausgleichsfaktor von 1,0 gewählt. Die benötigten Ausgleichsflächen von 818 m<sup>2</sup> werden über das Ökokonto der Gemeinde auf der Flur Nr. 287, Gemarkung Weißensee, bereitgestellt. Die Maßnahmen erfolgen gemäß der Beschreibung im Ökokonto.
6. Biotopschutz:  
Im Geltungsbereich befinden sich Biotope in roter Schraffur, deren Darstellung nachrichtlich erfolgt. Maßgeblich sind die tatsächlichen Ausbreitungen. Bei Eingriffen, die diese Biotope berühren gilt die Gesetzgebung zum Naturschutz.  
Hinweis: Eine Ausnahme von den Verboten des Biotopschutzes nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG kann vom Verursacher beantragt werden.

### 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. Daher sind bei der Fassadengestaltung grelle Farbtöne (außer Weiß) unzulässig und die Dacheindeckungen in natürlichen Rot- oder Brauntönen zu gestalten.
2. Es sind für die Gebäude innerhalb der in Ziffer A 1 genannten Sondergebiete folgende bauordnungsrechtliche Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil / Gebäude	Wandhöhe, bergseitig/talseitig	Firsthöhe
SO-1 Strandbad		
- Strandbad, Bestand	3,85 m	5,00 m
- Teilgebäude Umkleide (geplant)	3,85 m	5,50 m
- Teilgebäude Gastro (geplant)	3,85 m	6,75m
SO-2 Fischerhütte (Uferstr. 16)		
- Gebäude in Ost-West-Richtung:	4.45 m bergseitig 4,00 m talseitig über Terrasse	5,95 m
- Quergiebel:	4,50 m bergseitig 5,75 m talseitig	7,30 m 8,60 m
SO-3 Wasserwacht		
- Bootsgarage der Wasserwacht	3,10 m	4,50 m
- Fischereiverein Bootsgarage mit Nebenräumen	4,60 m bergseitig 5,00 m talseitig	
SO-4 Fahrradverleih	3,00 m	3,80 m
SO-5 Freizeitanlagen	3,00 m	4,50 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. Die OK Fußweg wird definiert mit 786,75 m ü NN. Somit gilt als Bezugshöhe 786,90 m ü NN.

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 ü NN.
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 altlastverdächtigen Ablagerungen.  
Schutzgut Boden:  
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.  
Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“
7. Ergänzende Hinweise:  
In einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB werden zwischen der Stadt Füssen und der Hopfensee-gemeinschaft weitere Einzelheiten festgesetzt.  
Es wird für Pacht- und Nutzungsverträge die Einrichtung einer artenreichen extensiven Wiese empfohlen, wenn die Flächen nicht mehr durch anderweitige Nutzungen intensiv beansprucht werden.  
Nach den geltenden Lärmschutzverordnungen darf in der Regel in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) kein Außenbetrieb bei Gaststätten erfolgen.

#### Inkrafttreten/ Außerkrafttreten

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 Erbgemeinschaft „Hopfenseegemeinschaft“. Die Stadt Füssen ist daran interessiert, im Rahmen eines Flächentauschs die stadt eigenen 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 Hopfenseeufer. 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 und Maß der baulichen Nutzung

Da sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Forggensee 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-5 festgesetzt:

- SO-1 Strandbadgebäude,
- SO-2 Fischerhütte Gaststätten GmbH Hopfen am See,
- SO-3 Bootsgaragen, Wasserwacht und Fischereiverein und
- SO-4 Fahrradverleih und
- SO-5 Freizeitanlagen.

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 ins-



besondere 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. Innerhalb der Baugrenze ist ein Bereich schraffiert, in dem nur Terrassen zulässig sind. Die Höhenlage der Terrasse vor dem geplanten Restaurationsbetrieb ist der Querschnittszeichnung zu entnehmen. Dies gilt auch für die Wand- und Firsthöhen, 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. Die Nebenanlage (Gastank) ist mittels einer Linie nach 15.3 der Planzeichenverordnung festgelegt.

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. Innerhalb der Baugrenze ist ein Bereich schraffiert, in dem nur Terrassen zulässig sind.

Für den Bereich der Freizeitanlagen SO-5 wird ein Baufenster von maximal 60 m<sup>2</sup> zur Unterbringung eines Gebäudes für den technischen und organisatorischen Bedarf des umliegenden Sport- und Freizeitbetriebes festgesetzt.

Die Grundflächen wurden entsprechend der Baugrenzen in der Satzung festgesetzt. Gemeinsam mit den zulässigen Geschossen ergibt sich somit das Maß der baulichen Nutzung für diesen qualifizierten Bebauungsplan. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist kann angewandt werden.

#### 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 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 des oben genannten Landschaftsschutzgebiets, 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.

#### Das Ortsbild – Fischerhütte und Strandbad

Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von 246 m<sup>2</sup> (ohne Terrassen), das neue Baufenster erweitert die Grundfläche auf 780 m<sup>2</sup> und 166 m<sup>2</sup> an Terrassenflächen. Seit den 70er Jahren haben sich die Standards für die notwendige bauliche Trennung der Geschlechter erhöht, weshalb der Umkleidebereich vergrößert wurde. Die neue bauliche Erweiterung vergrößert das Gebäude deutlich. Die Fischerhütte (SO-2) wurde mit einer Fläche von 550 m<sup>2</sup> Grundfläche (Summe Bereich I und Bereich I+D) und 290 m<sup>2</sup> Terrassenfläche (Süden und Os-

ten) ermittelt. Der Terrassenanteil beim Strandbad ist somit unter dem der Fischerhütte. Insgesamt wird das Gebäude am Strandbad um etwa die Hälfte der Grundfläche der Fischerhütte größer, jedoch ohne Zulässigkeit eines Obergeschosses – die Betriebsleiterwohnung wird im Erdgeschoss eingerichtet. Insgesamt sind die Baumasnahmen somit vergleichbar.

Die Festsetzungen der Gebäudegestaltung und Dimensionierung von Fischerhütte und Strandbad dienen der Gestaltung des Ortsbildes. Die Bebauung nördlich der Uferstraße prägt die Kulisse von Hopfen am See mit. Die Fischerhütte nimmt die Silhouette der Ortsbebauung an der Uferstraße auf und führt das Ortsbild - über die Zäsur, die die Staatsstraße 2008 darstellt – hinweg weiter. Der Quergiebel der Fischerhütte verzahnt sich hier mit den dahinterliegenden giebelständigen Häuserzeilen. Gestalterisch ist der Neubau des Strandbades ähnlich angelegt. Dieser wird sich ebenso wie die Fischerhütte zum Blick vom See her orientieren und damit die Kulisse von Hopfen aufnehmen und harmonisch weiterführen.

#### 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 auch ohne gesonderte Darstellung in der Planzeichnung Bestandsschutz.

#### Kompensation

Durch den entstehenden Eingriff der Bebauung durch SO-1 (946 m<sup>2</sup> Baufenster gesamt, 246 m<sup>2</sup> Bestandsbebauung, ergeben 700 m<sup>2</sup> neuen Eingriffs) und SO-5 (Baufenster 60 m<sup>2</sup>) werden zusätzlich Flächen versiegelt. Aufgrund der hohen Wertigkeit der Eingriffsflächen (Uferzone im Landschaftsschutzgebiet) und der zu erwartenden Versiegelung wurde, in Absprache mit den Fachbehörden, der Ausgleichsfaktor von 1,0 gewählt. Die benötigten Ausgleichsflächen von insgesamt 760 m<sup>2</sup> werden über das Ökokonto der Gemeinde auf der Flur Nr. 287, Gemarkung Weißensee, bereitgestellt. Die Fläche liegt westlich des Mühlbachs am Nordende des Grundstückes, nördlich der Ortslage von Brand. Die Maßnahmen erfolgen gemäß der Beschreibung im Ökokonto.

### 6. Technische Infrastruktur, Erschließung

#### 6.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Uferstraße erschlossen. An den Ein- und Ausfahrten sind die Sichtdreiecke dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten.

Das Staatliche Bauamt Kempten hat mit Schreiben vom 16.01.2017 mitgeteilt:

*„Die Immissionen der St 2008 sind einzukalkulieren. Es können keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger erhoben werden. Von den einmündenden Straßen, Wege und Plätzen darf kein Niederschlagswasser auf die Staatsstraße gelangen. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze von Hopfen am See gilt eine Anbauverbotszone von 20 Metern, gemessen am durchgehenden Fahrbahnrand der St 2008.“*

#### 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 ü NN.

Der Abwasserkanal wurde in der Planzeichnung mit einem Schutzstreifen von mittig beiderseits 3 m übernommen. Die Überbauung ist ohne gesonderte Genehmigung durch den Abwasserzweckverband Füssen nicht zulässig. Dies ist erforderlich damit jederzeit bei möglichen Schäden am Bauwerk, ohne Verzögerung Reparaturarbeiten durchgeführt werden können. Bei Bauvorhaben in der Nähe des Abwasserkanals sollten Detailpläne durch den Planersteller eingeholt werden.

### 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.

Rettungswege:

Auf Grund des Parkverhaltens der Besucher der Uferpromenade kommt es häufiger zu Behinderungen der Rettungsvorgänge. Die Rettungswege sind ausreichend dimensioniert. Eine schärfere Überprüfung der Situation durch die Ordnungsbehörden wird empfohlen.

### 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 „Forgensee 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 und
- SO-5 Anlagenwärterhaus für Freizeitanlagen 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 vorwiegend 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 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. SO-1 und SO-5 stellen Eingriffe dar, die auszugleichen sind.

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 „Forgensee und benachbarte Seen“.

#### 2.2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes soll vorwiegend 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).

Im Bereich des Strandbades und der Freizeiteinrichtungen kommt es zu Eingriffen. 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 ü NN.

##### *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 Erweiterung des Strandbades ist von unerheblicher Dimension für das Schutzgut. Die bestehenden Wege sind größtenteils mit wassergebundener Decke ausgestattet. 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 kleingliedriger 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 Hopfenseeufer und liegt damit innerhalb des vorgenannten Landschaftsschutzgebietes „Forggensee und benachbarte Seen“.

Das Erscheinungsbild wird am Hopfensee, wie an allen Seen des Voralpenlandes, durch die vorhandene Natur und Ihre Verbindung mit der Freizeitnutzung geprägt. Als größere Gebäude stehen hier die Anlagen der Wasserwacht und des Fischereivereins, die Gaststätte „Fischerhütte“ und das Strandbadgebäude vor der am Hang liegenden Ortslage von Hopfen am See. An diesen Punkten verzahnt sich die Kulisse der Ortslage optisch mit dem Uferbereich des Sees. Die Freizeitangebote mit den Kleinbauten, Bootsstegen und Einstiegsstellen, die mit der Uferpromenade verbunden sind, welche sich zwischen den grünen Uferabschnitten zeigen, sind deutlich erkennbar.

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. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die Teils der Sicherung des Bestandes und teils der Anpassung an die gewachsenen Ansprüche dienen. Es werden dabei die in der Umgebung bestehenden baulichen Dimensionen auf verträgliche Ausmaße beschränkt bleiben.

#### *Erheblichkeit der Umweltauswirkungen*

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als 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 Leitfa-den „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 zuge-teilt, mit dem die Eingriffsfläche zu multiplizieren ist. So ergibt sich der rechnerische Kompensationsbedarf. So- weit es Einzelgenehmigungen als Befreiung oder als Ausnahmeregelung gegenüber der vorgenannten Verord- nung über das Landschaftsschutzgebiet „Forgensee und benachbarte Seen“ geben sollte, wird ein solcher Ein- griff im Einzelgenehmigungsverfahren behandelt.

Für die Eingriffe des SO-1 Strandbad und SO-5 Anlagenwärterhaus ergibt sich ein Eingriff von 760 m<sup>2</sup> (= neu zu überbauende Fläche) im hochwertigen landschaftlich geschützten Uferbereich. Der Ausgleichsfaktor von 1,0 führt zu einem Ausgleichsbedarf von 760 m<sup>2</sup>. Dieser wird durch das Ökokonto der Stadt Füssen auf der Gemarkung Weißensee erbracht. Nördlich von Brand werden auf der Fl. Nr. 287 westlich des Mühlbachs Maßnahmen auf 760 m<sup>2</sup> gemäß Beschreibung im Ökokonto erbracht.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnah- men 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 Wasserwacht) und Fl. Nr. 48/14, jeweils Gemarkung Eschach. Der räumliche Geltungsbereich ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Das Plan- gebiet 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 eini- ge 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 zuge- stimmt, 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 Sit- zung 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 beigefügt.

Nach der vorgenannten Sitzung vom 07.10.2014 ergaben sich durch einige Gespräche zwischen Vertretern der Stadt Füssen und der Erbegemeinschaft 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.

Nach der Auslegung bis zum 06.02.2017 wurden die zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und Änderungen eingearbeitet: Detailplanung der Erweiterung des Strandbades mit Höhenangaben und genauem Flächenbedarf, die Neuaufteilung der Sport- und Freizeitgeländeflächen mit Umzäunung, zulässige Stellplatzflächen und die Aufteilung von privaten und öffentlichen Flächen nach künftiger Liegenschaftslage. In der Sitzung am 31.07.2018 wurde der Billigungsbeschluss zur erneuten Auslegung gefasst.

In der Sitzung am 25.09.2018 wurden die zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen soweit erforderlich abgewogen und der geänderte Entwurf erneut gebilligt. Für den Eingriff ist im Bebauungsplan eine Ökokontofläche zugeordnet worden und die Baugrenzen der Fischerhütte sowie des Strandbades wurden abwägungsbedingt angepasst.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, \_\_. \_\_.2018

Füssen, \_\_\_\_\_  
Stadt Füssen

---

Thomas Haag, Stadtplaner

Iacob, Erster Bürgermeister