

Aufstellung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 14 Uferstraße Süd, zweite Änderung

Abwägung der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Satzungsbeschluss

Inhalt.....	Seite
1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	2
1.1 Stellungnahmen ohne Einwände.....	2
1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen.....	2
1.2.1 Staatliches Bauamt, Kempten, mit Schreiben vom 24.07.2023/GZ S131-46220.....	2
1.2.2 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 28.07.2023/2-4622-OAL 129-17640/2023.....	2
1.2.3 Stadtwerke, Füssen, mit Schreiben vom 26.07.2023.....	3
1.3 Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.....	5
1.3.1 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 26.07.2023.....	5
1.3.2 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 04.08.2023	5
1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:.....	6
1.4.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 01.08.2023.....	6
1.4.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 03.08.2023.....	6
2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.....	9
2.1 Bürger 1, mit E-Mail vom 24.07.2023.....	9
2.2 Bürger 2, RA Thum, mit Schreiben vom 21.07.2023/33/mk-00354/23.....	11
3. Satzungsbeschluss.....	14

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstellungnahmen in ihrem vollen Wortlaut.
Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am
05.09.2023.

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 13.07.2023 und Termin zum 04.08.2023.

1.1 Stellungnahmen ohne Einwände

- Landratsamt OAL, untere Immissionsschutzbehörde, mit Schreiben vom 02.08.2023
- Landratsamt OAL, Komm. Bauamt, mit Schreiben vom 31.07.2023
- Landratsamt Ostallgäu, untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 26.07.2023
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 31.07.2023/F2/L2-4612-10-30
- Abwasserzweckverband Füssen, mit Schreiben vom 02.08.2023
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, mit Schreiben vom 02.08.2023
- Freiwillige Feuerwehr, Füssen, mit E-Mail vom 20.07.2023
- Kreisheimatpfleger Ostallgäu, Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 04.08.2023
- Bayerisches Landesamt f. Umwelt, Augsburg, mit Schreiben vom 01.08.2023/11-8681.1-88925/2023
- Schwaben Netz GmbH, Augsburg, mit Schreiben vom 26.07.2023
- Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG, Füssen, mit Schreiben vom 24.07.2023

1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

1.2.1 Staatliches Bauamt, Kempten, mit Schreiben vom 24.07.2023/GZ S131-46220

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Wir dürfen auf unsere Stellungnahme vom 12.05.2023 verweisen. Diese behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.“

Stellungnahme vom 22.05.2023 (eigentliches Datum, nicht 12.05.2023!)

(Einwendungen)

„An Einmündungen öffentlicher Straßen oder Parkplätze in die Staatsstraße 2008 sind Sichtdreiecke in Bereichen mit Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h mit Schenkellänge 30 Meter und in den weiteren Bereichen innerorts mit Schenkellänge 70 Meter nach Maßgabe der RSt 06 einzuhalten und im BBP zeichnerisch festzuhalten. Bei der westlichsten und östlichsten Zufahrt ist jeweils ortsauwärts die Schenkellänge auf 110 Meter zu vergrößern. Zusätzlich sind im Bereich von Gehwegen oder Geh- und Radwegen Schenkellängen von 30 Meter anzusetzen. Die Sichtdreiecke sind dauerhaft von allen die Sicht behindernden Gegenständen frei zu halten. Die Immissionen der St 2008 sind einzukalkulieren. Es können keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger erhoben werden. Von den Einmündungen 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“

Anm. d. Planers: Die Sichtdreiecke wurden zum 2. Entwurf an den erforderlichen Stellen nachrichtlich ergänzt.

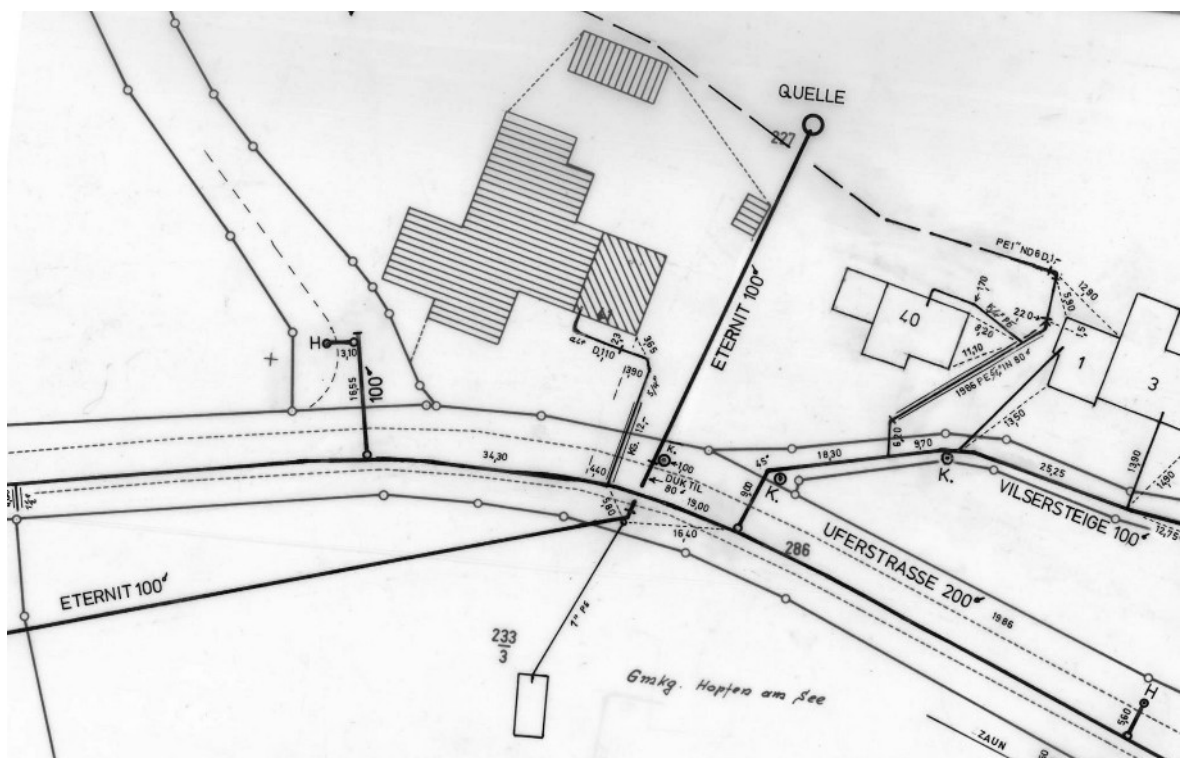
1.2.2 Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 28.07.2023/2-4622-OAL 129-17640/2023

Stellungnahme:

„Für die Umsetzung des Rad- bzw. Fußgängerweges ist aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeiten nicht nur ein Steg südlich der Gaststätte Fischerhütte, sondern südöstlich auch eine Auffüllung/Vorschüttung des Ufers notwendig.“

Anm. d. Planers: Die vorgetragenen Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Das nötige Wasserrechtsverfahren ist bereits im Planungsvorgang berücksichtigt und die sich daraus ergebenden Folgen sind zur Bauleitplanung nachgelagert zu behandeln. Planänderungen sind auf der Bebauungsplanebene nicht veranlasst.

Wie sich die Stadt Füssen hierzu positioniert, entzieht sich leider meiner Fachkenntnis. Von Seiten der Stadtentwässerung liegt die Erfassungsbogen mit keinen Einwänden mit bei, da der hier ggf. tangierende Hauptentwässerungskanal im gesamten B-Plan in der Zuständigkeit und Betriebsüberwachung des AZV fällt.“



„Ebenso sind im Planwerk 2x Löschtrockenleitungen vermerkt (siehe Anhang), dies möchten die SWF noch erwähnen, da diese nicht in der Zuständigkeit der Wasserversorgung (SWF) liegen.“

„im Bereich des BV-Uferstr. werden die SWF (Wasserversorgung) folgende Tätigkeiten mit umsetzen.

- Straßenkappentausch mit EBG-Prüfung im gesamten Baufeld
- Einbau eines doppelten WZ-Schachtes (Höhe Fußweg zum Kiosk Minigolf)
- Trinkbrunnen??? am Hopfenseerundweg (Höhe Fußweg zum Kiosk Minigolf)
- HA Trettbootverleih mit WZ-Schacht.“



Anm. d. Planers: Der dargestellte Abschnitt der Eternit-Leitung wird wunschgemäß nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt, die weiteren Pläne zu Leitungslagen und sonstigen Informationen wurden der Erschließungsplanung zur Verfügung gestellt.

Anmerkung des Planers zu 1.2 (gesamt):

Die vorgenannten Stellungnahmen beinhalten Informationen, die keine inhaltlichen Änderungen an den Festsetzungen zur Folge haben. Redaktionell werden die o.g. Ergänzungen in Planzeichnung und Textteil übernommen.

1.3 Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

1.3.1 Regierung von Schwaben, Augsburg, mit E-Mail vom 26.07.2023

Stellungnahme:

„zu o.g. Bauleitplanvorhaben verweisen wir auf die landesplanerische Stellungnahme vom 11.04.2022 (Gz.: 24-4622.8097-10/6 - eine Kopie ist dieser E-Mail angefügt). Deren Inhalte gelten weiterhin.“

Stellungnahme vom 11.04.2022

(Ziele Raumordnung)

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

B 1 2.3.2.8 Abs. 1 (Z): Seen und Weiher naturverträglich nutzen; sensible Bereiche von Beeinträchtigungen durch intensive Erholungsnutzung freihalten

B 1 2.3.2.8 Abs. 2 (G): Natürliche Verlandungsbereiche u.a. am Hopfensee erhalten

„Gemäß RP 16 B 1 2.3.2.8 Abs. 1 {Z} sollen die Seen und Weiher des Alpenvorlandes sowie der Bodensee und deren besonders wertvolle Ufer- und Flächwasserbereiche naturverträglich genutzt werden. Besonders sensible Bereiche sollen von Beeinträchtigungen durch intensive Erholungsnutzung freigehalten werden. Des Weiteren sind natürliche Verlandungsbereiche u.a. am Hopfensee möglichst zu erhalten (RP 16 B 1 2.3.2.8 Abs. 2 (G)).

Ob das Bauleitplanvorhaben mit den genannten Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist bzw. ob und ggf. welche Anforderungen sich hieraus an die Planung ergeben, wird von den zuständigen Fachstellen zu beurteilen sein.

Dem Landratsamt Ostallgäu haben wir eine Kopie dieser Stellungnahme übermittelt.“

1.3.2 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, mit E-Mail vom 04.08.2023

Stellungnahme:

„auf das Schreiben vom 05.06.2023 wird verwiesen. Dessen Inhalte gelte nach wie vor.“

Stellungnahme vom 05.06.2023

„gemäß RP 16 B 1 2.3.2.8 Abs. 1 (Z) sollen die Seen und Weiher des Alpenvorlandes und deren besonders wertvolle Ufer- und Flächwasserbereiche naturverträglich genutzt werden. Besonders sensible Bereiche sollen von Beeinträchtigungen durch intensive Erholungsnutzung freigehalten werden.

Außerdem sind natürliche Verlandungsbereiche u.a. am Hopfensee möglichst zu erhalten (RP 16 B 1 2.3.2.8 Abs. 2 (G)).

Welche Auswirkungen von dem Bauleitplanvorhaben im Hinblick auf eine naturverträgliche Nutzung des Hopfensees, die Freihaltung seiner besonders sensiblen Ufer- und Wasserbereiche sowie die Erhaltung seiner natürlichen Verlandungsbereiche ausgehen können, ist von der unteren Naturschutzbehörde zu beurteilen.“

Abwägung zu 1.3 (gesamt):

Wie bereits zum frühzeitigen Verfahren und zur Auslegung vom 03.05.2023 und Termin zum 05.06.2023 abgewogen wird an der bestehenden Abwägung festgehalten:

„Die Erweiterung der Nutzung entlang des Uferbereiches erfolgt nur im erforderlichen Maße. Die Radwegführung unter der Maßgabe der möglichst strikten Trennung von Fußgängerbereichen und Radwegsflächen erfordert, auch aus Gründen gegenläufiger Eigentümerinteressen, Eingriffe in den Ufer- und Landschaftsschutzgebietsbereich. Für die Gestaltung und Umsetzung wird parallel zur Bauleitplanung bereits die Erschließungsplanung betrieben und im Besonderen auf die Abstimmung mit den Fachbehörden (Staatliches Bauamt, Wasserwirtschaftsamt, untere Naturschutzbehörde, Kreisbaumeister) geachtet. Zum Entwurf wird die fortgeschrittene Planung, mit einem ausführlichen Umweltbericht und einer eingriffsbezogenen Bewertung nach BayKompV versehen, in die Unterlagen zur Offenlegung der Entwurfsfassung integriert.

(H. Rösel)

Im Bereich des geplanten Steges beschränkt sich die bestehende Uferzone auf eine etwa 1,5 m breite Steinschüttung mit vereinzelt utertypischem Hochstaudenbewuchs und einer anschließenden Flachwasserzone ohne höhere Pflanzen. Die massive Vorbelastung durch den unmittelbar anschließenden, bekanntermaßen sehr stark frequentierten Uferweg reduziert den naturschutzfachlichen Wert zusätzlich sehr deutlich.

Durch die in der Planung vorgesehene, dem Steg seeseitig vorgelagerten naturnahen Strukturen zum Schutz vor Eisgang entsteht zwischen der naturnahen Schutzkonstruktion und dem Steg eine rund 15 m breite, struk-

turreiche und naturnahe Verlandungszone, die sowohl ökologisch als auch landschaftsästhetisch eine deutliche Aufwertung des Seeufers darstellt und daher den Zielen des RP nicht entgegensteht.“

Für die Steglösungen wurde bereits vom Landratsamt signalisiert:

„Im vorliegenden Fall kann jedoch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt werden, da es sich um ein Infrastrukturprojekt handelt, dessen Realisierung im öffentlichen Interesses liegt.

[...] Im Rahmen der Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG ist somit ein Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG zu stellen, sowie das überwiegende öffentliche Interesse des Radweges gegenüber den Schutzinteressen der Landschaftsschutzgebietsverordnung kurz darzulegen. Eine Beschränkung auf das notwendige Maß ist hierbei obligatorisch.“

Die Stadt verfährt in enger Abstimmung mit den Fachbehörden. Die Planungsentscheidungen werden zudem in Begründung und Begleitmaterial ausführlich dargelegt.

Abstimmungsergebnis:

1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:

1.4.1 Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 01.08.2023

Stellungnahme:

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Auf Grund der Nähe zum Hopfensee ist mit relativ hohen Grundwasserständen zu rechnen. Laut der vorgelegten Baugrundgutachten zw. 0,30 bis etwas mehr als einem Meter unter Gelände.

Sollten also Bauteile errichtet werden, deren Sohle unterhalb des Grundwasserspiegels zu liegen kommt, wird zunächst eine Bauwasserhaltung notwendig. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden darüber hinaus als wasserrechtliche Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Der Empfehlung aus dem hydrogeologischen Gutachten, nämlich vor Beginn der Spezialtiefbauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren an den Nachbargebäuden durchzuführen, schließen wir uns an.“

Abwägung:

Den Hinweisen zur Ausführungs- und Genehmigungsplanung wird gefolgt. Die vorgeschlagene Vorgehensweise ist bereits im Planungsprozess berücksichtigt. Es entsteht kein Änderungsbedarf für die Bauleitplanungsebene.

Abstimmungsergebnis:

1.4.2 Landratsamt Ostallgäu, untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 03.08.2023

Stellungnahme:

(Einwendungen)

„Den Unterlagen sind ,Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt von Herrn Dipl.-Ing.(Univ.) H. Rösler, 86511 Schmiechen beige-fügt. Darin wurden Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen formuliert. Deren Ein-

haltung vorausgesetzt, wird aus gutachterlicher Sicht nicht von der Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1-4 BNatSchG ausgegangen.

Dieser Einschätzung kann gefolgt werden, wenn die Einhaltung der Maßnahmen sichergestellt wird. Deshalb ist in der Satzung unter Punkt 8 „Artenschutz“ zu ergänzen:

„Die festgesetzten Maßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu begleiten. Die Kontaktdaten sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Maßnahmen an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die Überwachung schließt auch die Fertigung von Dokumentationen ein, die der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah nach Ausführung vorzulegen sind.“

(Rechtsgrundlagen)

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Aufnahme des Punktes in die Satzung

(Fachliche Informationen und Empfehlung)

„Die vorgelegten Unterlagen wurden geprüft. Bis auf die nachfolgend aufgeführten Punkte besteht mit der Planung Einverständnis.“

Unter Punkt 11 der Satzung ist ausgeführt, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden sind. Dies ist auch auf Grund der Lage im LSG „Forggensee und benachbarte Seen“ notwendig. In der Pflanzliste 2 ist jedoch *Salix balsamifera* aufgeführt, die nicht heimisch ist. Das Ursprungsgebiet liegt in Nordamerika. Das Gehölz ist deshalb zu streichen.

Unter Punkt 14 der Satzung ist zu ergänzen, dass den Antrags- bez. Genehmigungsunterlagen der Ausführungspläne ein Freiflächengestaltungsplan bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

Dies ist auch im Hinblick auf die notwendige naturschutzrechtliche Genehmigung auf Grund der Lage im LSG „Forggensee und benachbarte Seen“ erforderlich.

Unter Punkt 5.6.2 und 5.6.3 der Begründung sowie in der Plandarstellung wird für die östliche Anbindung des Steges an das Ufer eine großflächige Aufschüttung vorgesehen. Aus unserer Sicht stellt die Fortführung auf Aufschüttungen in den See nicht die Lösung mit den geringsten Eingriffen dar. Es ist deshalb im Sinne des vom Gesetzgeber vorgegebenen Minimierungs- und Vermeidungsgebotes zu prüfen, ob die Fortführung des Steges bis zum Uferanschluss (wie auf der Westseite vorgesehen) einen geringeren Eingriff in den Uferbereich darstellt.

Dazu verweisen wir auf den Punkt 4.1.1 des Umweltberichts, in dem auf diesen Punkt eingegangen wird. Die endgültige Lösung ist aus unserer Sicht erst nach Vorliegen der gezielten geologischen Untersuchungen im Baubereich **vor der Errichtung der Steglösung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde** festzulegen und auszuarbeiten. Die Pflanzenauswahl für die gezielte Aufwertung des Bereichs zwischen Steg und der Anlagen zum Schutz vor Eisdruck sowie von Steg und Uferbereich sollte sich unbedingt an der in der Biotopkartierung aufgeführten Artenliste orientieren. Nur so kann die angesetzte Aufwertung unter **Punkt 5.5 der Begründung** anerkannt werden.

Unter Punkt 2.6 des Umweltberichts „Schutzgut Landschaft“ wird bei den Auswirkungen nur allgemein auf die neuen Verkehrsflächen eingegangen. Die neue Steganlage im Bereich der Gaststätte „Fischerhütte“ wird nicht in die Betrachtung einbezogen. Die Erheblichkeit wird mit „gering“ eingestuft.

In der allgemein verständlichen Zusammenfassung unter Punkt 8 wird in der tabellarischen Zusammenstellung die Auswirkung im Ergebnis **richtigerweise als mittel eingestuft**. Deshalb kann auf eine Überarbeitung des Punktes aus unserer Sicht verzichtet werden. Zugrunde zu legen ist die Einstufung mit der Erheblichkeit „mittel“.

Abwägung:

zu Einwendungen:

Der Passus „Die festgesetzten Maßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu begleiten. Die Kontaktdaten sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Maßnahmen an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die Überwachung schließt auch die Fertigung von Dokumentationen ein, die der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah nach Ausführung vorzulegen sind.“ stellt prozedurale Vorgehensweisen klar und dient der besseren Plandurchführung. Zur Sicherung des optimalen Planungsergebnisses und da die Festsetzungen nicht in ihren Grundzügen berührt sind wird diese Ergänzung redaktionell übernommen.

Zu Empfehlungen:

zu Punkt 11 der Satzung

Salix balsamifera ist nicht heimisch und wird redaktionell durch die heimische *Salix myrsinifolia* (Schwarz-Weide) ersetzt.

zu Punkt 14 der Satzung (Freiflächengestaltungsplan)

Dieser kann auf Bebauungsplanebene nicht gefordert werden. Es wird redaktionell ein Hinweis auf die Forderung der Genehmigungsbehörde auf der Eingabe- und Prüfungsebene (LSG-VO) klarer herausgestellt.

Unter Punkt 5.6.2 und 5.6.3 (Aufschüttung am Steg)

Die Stadt beabsichtigt, die Ausführung als geringst-invasive Maßnahme umzusetzen. Soweit sich eine Aufschüttung vermeiden lassen, so wird die Ausführungsplanung als Stegvariante umgesetzt. Dies ist erst mit auf der Ausführungsplanungsebene präzise zu ermittelnden Umständen und detaillierter Untersuchungen möglich. An den derzeitigen Plandarstellungen wird daher festgehalten.

Die Pflanzenauswahl für die gezielte Aufwertung des Bereichs zwischen Steg und der Anlagen wird fachgerecht und dem vorliegenden Biotopraum entsprechend vorgenommen.

Punkt 2.6 des Umweltberichts „Schutzgut Landschaft“ hier ist die Einstufung, wie richtigerweise dar auf „mittel“ zu korrigieren.

Abstimmungsergebnis:

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung durch öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 21.07.2023 bis 04.08.2023.

2.1 Bürger 1, mit E-Mail vom 24.07.2023

„... leider konnte für den nördlich von der Fischerhütte, teils auf der Straße verlaufenden Radweg, keine Lösung gefunden werden.

Somit ergibt sich eine südliche Lösung, wie sie in dem aktuellen Bebauungsplan Hopfen Nr. 14 zweite Änderung als Planzeichnung zu sehen ist.

Diese Steglösung stellt jedoch den denkbar größten und massivsten Eingriff in das bestehende Landschaftsbild am Hopfensee dar. Diese Meinung vertritt auch die untere Naturschutzbehörde des LRA OAL, wie es in der Stellungnahme vom 02.06.23 zu lesen ist.

Ich würde es deshalb begrüßen, wenn es uns gemeinsam gelingen würde eine kleinere und harmlosere Variante direkt am Ufer zu finden.“

Abwägung:

Kontext: die Mail entstand als Antwort auf eine Mail von BGM Eichstetter (25.05.2023): „Nun hätten wir (Sie & Stadt) zwei Lösungsvorschläge, welche wir dem Staatlichen Bauamt vorschlagen können:

- 1. Kurzer Steg:** Wenn Sie dabei sind, könnte dieser Steg so klein wie möglich ausfallen.
Ggf. noch kleiner als auf der folgenden Zeichnung.



- 2. Langer Steg:** Wenn Sie nicht einverstanden wären, müsste der Steg sehr viel länger gebaut werden.
Nachteil: das Staatliche Bauamt müsste dann den kompletten Fußgängerverkehr weit vor Ihrem Grundstück ableiten.
Bedeutet, der „Zufallsgäστεverkehr“ würde dann komplett entfallen.



Ich bitte um kurze Rückmeldung, ob wir mit Ihrer Unterstützung im Thema Radweg / Steg rechnen dürfen, oder ob das Staatliche Bauamt hier die teure, massive Lösung durchführen muss. Stand jetzt ist Baubeginn für den 18.03.2024 geplant.

Zu Ihren Prüfungsaufträgen:

Parkplatznachweise:

Die Verlegung der Dienstbarkeit für 13 Stellplätze wären kein Problem, könnte man auf den angrenzenden Parkplätzen realisieren.

Lieferzufahrt:

Würde im Zuge der Baumaßnahmen angepasst werden.

Verschiebung Staatsstraße:

Ein Vergleich mit der Verschiebung Höhe Seehaus ist nicht möglich, da hier die gesamte zu Verfügung stehende Fläche eine viel geringere aufweist.

Auch mit Verschiebung der Staatsstraße wäre die Trasse zu eng.

Zudem wäre es ja die gleiche, wie von Ihnen bereits bemängelte Situation, dass der LKW, um auch Ihre Ladezone zu kommen, den Radweg kreuzen müsste.

Somit wäre das bereits von Ihnen ein Ausschluss Kriterium unabhängig davon, dass die Straße trotzdem zu eng wäre. Leider.

Radwegtunnel:

Ein Tunnel für diese Topologie auf diese Länge und in der gewünschten Ausführung ist absolut nicht realisierbar, ohne das Belange von Ihnen, die Sie nicht wünschen auch gestört würden.

Ein- und Ausfahrt muss ja stattfinden können, was so nicht gewährleistet ist/wäre.

Auch würde hier die komplette Lieferzone geändert werden müssen, Parkplätze angepasst/entfallen und die Zugangssituation optimiert werden müssen.

Daher fällt auch diese Variante raus.

Ich würde mich über Ihre Unterstützung für eine soweit wie möglich kurze Steglösung sehr freuen, da auch der Personenverkehr immer an der Fischerhütte vorbei müsste und nicht davor bereits abgeleitet würde.

Gerne können wir uns auch persönlich zusammen setzen, ich würde mich freuen.“

Die Stadt hat mit der vorliegenden Konzeption des Steges die in den seit Mitte 2021 laufenden Verhandlungen vorgebrachten Einwendungen eine Lösung vorgezeichnet, die unabhängig von der Zugriffsmöglichkeit auf das Eigentümergrundstück ist. Die unstillen Aussagen haben zu Planungskosten und Verzögerungen geführt, die es nötig gemacht haben, den immer wieder neu und gegen jede erdachte Alternative vorgebrachten Widersprüchen so zu begegnen, dass die Flächen, die dem gestalterischen Zugriff durch die Planung entzogen wurden, nicht mehr Teil der Änderung sein können. Die vorliegende Planung stellt somit die verbliebene, zuverlässig realisierbare Lösung dar. Im Rah-

men der Ausführungsplanung werden nun technische Umsetzungen erarbeitet, die innerhalb des durch die Bauleitplanung nun vorgegebenen Rahmens eine für Natur und Landschaftsbild möglichst schonende Lösung darstellt, die auch wirtschaftlich tragbar sein wird. Änderungen auf der Bebauungsplanebene sind nicht veranlasst.

2.2 Bürger 2, RA Thum, mit Schreiben vom 21.07.2023/33/mk-00354/23

Stellungnahme:

„[...] Anschreiben mit Vollmachten...]

1. Soweit in der textlichen Festsetzung A § 1 Ziff. 1.5. zu dem Kiosk auch ein Freisitz zugeordnet werden soll, erheben wir Bedenken. Dies ist eine Schallquelle, die wesentliche Auswirkungen auf den Campingplatzbetrieb unserer Mandantschaft auf dem Grundstück Uferstraße 42 auslösen kann. Eine schalltechnische Untersuchung zum Betrieb des Kiosks samt Freisitz oder gar immissionsschutzfachliche Vorkehrungen durch Festsetzung sind im Bebauungsplanentwurf nicht ersichtlich. Der Einwand bezieht sich auch auf die textliche Festsetzung gem. Ziff. A § 3 Ziff. 3.2. für das SO-5.
2. Soweit ersichtlich regelt der Bebauungsplan in Ziff. A § 4 sowie in zugehörigen weiteren Festsetzungsinhalten durch Planzeichen, Ziff. 2.1.4., Verkehrsflächen aller Art.
 - a. Dabei fällt auf, dass die Stadt auf dem Grundstück unserer Mandantschaft, Fl.Nr. 233, als Zuwegung zu einer privaten Stellplatzfläche eine öffentliche Straßenverkehrsfläche plant. Hierfür besteht kein Anlass, die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche wird abgelehnt; es besteht hier keine Abgabebereitschaft. Soweit diese privaten Stellplätze errichtet werden, kann und soll die Zufahrt zu diesen Stellplätzen auf dem Privatgrundstück als private Zufahrtsfläche ausgestaltet bleiben.
 - b. Erstmalig wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes auch die Straßenfläche der Uferstraße unmittelbar südlich angrenzend an das Hofstellengrundstück, bis nördlich der Uferstraße 42, einbezogen. Dabei ist die Errichtung einer Verkehrsinsel unmittelbar südlich des Zufahrtsbereichs des Campingplatzes geplant. Diese Verkehrsinsel ist mit den betrieblichen Belangen des Campingplatzes unvereinbar. Hier entstehen erhebliche Zufahrtsprobleme sowohl fahrtechnischer Art als auch ein erhöhtes Risiko für die die Verkehrsinsel nutzenden, die Straße querenden Personen. Es wäre naheliegend, die Verkehrsinsel ebenso wie den Stichweg aus den südlich der Straße befindlichen Grünflächen (Fußgängerbereich, öffentlich (Ockerfarben), nicht im Westen der Fl. Nr. 48/16, sondern im Osten der Fl. Nr. 48/16 vom bestehenden Weg aus nach Norden über die Straße zu führen und auch dort die Verkehrsinsel anzuordnen. Mithin im Grenzbereich zwischen den Fl. Nrn. 224/7 und 236/1. Mit der Verkehrsinselsituierung unmittelbar südlich des Zufahrtsbereichs an den Campingplatz besteht kein Einverständnis.
 - c. Dies gilt gleichermaßen für den Ausbau des unmittelbar nördlich an die Uferstraße angrenzenden Wegebereichs als gemischter Geh- und Radweg. Auf die Länge des Hofstellengrundstücks Uferstraße 42 münden im Westen intensiv genutzte landwirtschaftliche Zufahrtsbereiche auf die Uferstraße, im Osten des Gebäudekomplexes mit der Hausnummer 42 die bereits erwähnte Zufahrt zu Stellplätzen und Freigelände des Campingplatzes. Überdies ist in diesem Bereich eine Spielplatzfläche im Nahbereich der Straße angeordnet, ankommende und abfahrende Campingplatzgäste halten sich im straßennahen Bereich auf bzw. queren die Straße um bis zur Abwicklung der verwaltungstechnischen Fragen des Campingplatzes in Richtung See Aufenthalt zu suchen. Hier laufen also Familien mit Kindern umeinander, dies in einer Situation, in welche nunmehr die Stadt auf der von Westen nach Osten ab-

schüssigen Wegefläche Fußgänger und Radfahrer zugleich ansiedeln will. Hieraus entstehen zwangsläufig erhebliche Verkehrssicherungsrisiken, die dadurch, dass der Radfahrverkehr bei der westlichen Straßeninsel auf die Uferstraße geleitet wird, bis er in den neuen straßenbegleitenden Radweg südlich der Uferstraße auf Höhe der Fl.Nr. 236/1 einmünden kann, bei weitem vorzuzugswürdig. Insoweit lehnt meine Mandantschaft auch die partielle Radwegeführung auf der Nordseite der Uferstraße direkt entlang des Hofstellengrundstücks ab.

Wir bitten um eine Berücksichtigung der Bedenken unserer Mandantschaft und stehen gerne für eine Unterredung hierzu mit der Stadt zeitnahe zur Verfügung.“

Abwägung:

zu 1.: Wie unter Hinweise 8. angeführt „Nach den geltenden Lärmschutzverordnungen darf in der Regel in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) kein Außenbetrieb bei Gaststätten erfolgen.“ Im Bebauungsplan an sich sind keine Maßnahmen erforderlich, zumal der Freisitz auf der Seeseite liegt und das Kioskgebäude eine zusätzliche Abschirmung bietet. Der Campingbetrieb liegt in über 100 m Entfernung, was bei ebener, unbeeinträchtigter Schallausbreitung bereits einer Dämpfung um mindestens ca. 40 dB(A) entsprechen würde. Die ausgeführten Befürchtungen erscheinen daher und angesichts der bereits bestehenden Mischnutzungen im Umfeld unbegründet.

Zu 2.:

- a) Der Verkehrsflächenteil umfasst 27 m². Die Stadt entnimmt, dass der Grundstückseigentümer somit für diesen Bereich die Herstellungs- und Pflegelast tragen möchte und wird die Fläche redaktionell als private Verkehrsfläche verzeichnen.
- b) Der Bebauungsplan stellt die Querungskonzeption der Erschließungsplanung im derzeitigen Stand dar. Diese erfolgt nicht auf privaten Grundstücksflächen. Die Kurvenradien und Querungsdimensionierungen werden entsprechend der gültigen Straßenbauvorschriften ausgeführt und ist mit dem Straßenbauamt abgestimmt.
- c) Der gemischte Verkehrsabschnitt ist bereits im Bestand so genutzt. Auf Grund des Umstandes, dass die Mandantschaft nicht bereit ist, den erforderlichen nördlichen Teil der Fl. 233 zur Weiterführung des Radweges und des Gehweges in getrennter Gestaltung zu veräußern, ist keine andere Lösung für den Verlauf der Verkehrsströme möglich.

Ergänzung:

Es wurde ein Erläuterungstermin am 07.08.2023 mit den Einwendungsführenden abgehalten, Herr RA Thum führt mit Schreiben vom 08.08.2023/33/ke-00354/23 dazu weiter aus:

„ich komme zurück auf unseren Einwendungsschriftsatz vom 21.07.2023.

1. Im Hinblick auf die zuletzt am 07.08.2023 zu dem Bebauungsplanentwurf geführte Unterredung mit Ihnen im Rathaus der Stadt Füssen darf ich mitteilen, dass meine Mandanten mit der Konzeption und Situierung der Verkehrsinsel entsprechend der Detailplanung des Büros Klinger Ingenieur GmbH vom 08.05.2023, Alternative 2, Querungshilfestation 0+100 (Ausschnitt LP1), Plan Nr. 2 1 1155_L3_0_01i.1a, einverstanden wären.

2. Wir dürfen nochmals herausstellen, dass unabhängig vom Thema dieser Verkehrsinsel (ortseinwärts) für den gesamten Bereich des nördlich der Uferstraße angedachten und im Bebauungsplan zur Festsetzung gewünschten kombinierten Geh- und Radweges unseres Erachtens unbedingt mit dem staatlichen Bauamt eine Regelung zur Geschwindigkeit des Fahrradverkehrs getroffen werden muss. Hier befindet sich nicht nur eine Einmündung des gesamten Hofstellenbetriebs der Landwirtschaft Guggemos, sondern ebenso der Einmündungsbereich des Campingplatzes Guggemos. An dieser Stelle ist daher mit Begegnungsverkehr zwischen fußläufigem, vor allem aber fahrradfahrendem

Verkehr zum einen und kreuzendem landwirtschaftlichen und motorisiertem Freizeitverkehr zum anderen zu rechnen. Es muss vermieden werden, dass an dieser Stelle Unfallschwerpunkte entstehen, auch, weil Fahrradfahrer vor allem aus Richtung Hopferau aufgrund des von dort in Richtung Hopfen stark abfallenden Geländes mit erhöhter Geschwindigkeit und ggf. unter Überschätzung eigener Fertigkeiten anderenfalls in Gefahrensituationen geraten können.

3. Im Hinblick auf die planungsgegenständlichen Flächen besteht im Hinblick auf die Aussage Ihrerseits, dass die Gehwegesituation und Fahrwegesituation nördlich der Uferstraße gegenüber dem Istzustand unverändert bleibt, natürlich ein Interesse der Familie Guggemos daran, die faktischen Verhältnisse im Rahmen einer Neuregelung der Grenzen der Flurnr. 224/7 abzubilden.

4. Nicht zuletzt darf im Hinblick auf den von Ihnen überlassenen Detailplan zur Alternative 2 für die Querungshilfe und die dort aufgeführten Anmerkungen zu Tauschflächen (216 m² und 357 m²) bzw. Grunderwerbsflächen (364 m²) nochmals die Frage aufgeworfen werden, was hier mit wem wogegen getauscht wird und ob hier nicht unter Umständen eine Einbeziehung der Familie [der Eigentümer] in die angedachten Grundstücksgeschäfte gerecht wäre.

5. Bei der Gelegenheit darf ich mich auch nochmals darauf beziehen, dass bezogen auf die Flurnr. 48/16 eine dingliche Absicherung einer Wuchshöhenbeschränkung für dort befindliche Grünanlagen besteht, die, sollte die Stadt hier die Fläche an Dritte weggeben wollen, entsprechend im Wege einer Rechtsnachfolgeklausel ordnungsgemäß weitergereicht werden muss.“

Anmerkungen zum Schreiben 08.08.2023:

Zu 1.: Die vom IB Klinger alternativ erarbeitete Querungslösung weicht leicht von der im Bebauungsplan dargestellten Lage der Verkehrsflächen ab und wirft auch weitere Problemfelder (Änderung des Ausgleichs, Grundstückseigentümerschaft, etc. auf)

Zu 2.: Die Ausführungen betreffen verkehrsregelnde Maßnahmen, die nicht Bestandteil der Bauleitplanung sein können. Eine geeignete Vorgehensweise im nachgelagerten Ablauf wird empfohlen.

Zu 3.: Inwiefern die Stadt mit der Überbauung der eigenen Grundstücksflächen (so der derzeitige Informationsstand beim Bauleitplaner) dulden oder planerisch festschreiben möchte obliegt der Entscheidung des Rates. Die in der Planzeichnung zum Entwurf dargestellten Verkehrsflächen sind in öffentlicher Hand und über diese kann daher verfügt werden. Für die vorgeschlagene Alternative wären Änderungen an der Planzeichnung erforderlich, die die unter „zu 1.“ aufgeführten Problemstellungen und eine erneute Auslegung aufbringen würden.

Zu 4.: Die thematisierten Eigentumsverhältnisse beziehen sich auf theoretische Tauschüberlegungen zu zwischenzeitlich verworfenen Grundstückstauschen bei der Fl. Nr. 233. Diese sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Zu 5.: Dem Planer ist eine Wuchshöhenbeschränkung nicht bekannt. Sollte dies jedoch rechtlich gesehen einen Fakt darstellen, ist die dingliche Sicherung, sofern wegen der Lage innerhalb der LSG-VO vom LRA OAL akzeptiert, abseits der Bauleitplanung zu vollziehen. Für den Bebauungsplan ergibt sich daraus kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

3. Satzungsbeschluss

Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss der Stadt Füssen beschließt nach Kenntnisnahme und Abwägung der zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen den Bebauungsplan Hopfen am See Nr.14 - Uferstraße Süd, zweite Änderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 05.09.2023, als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Kaufbeuren, den 10.08.2023