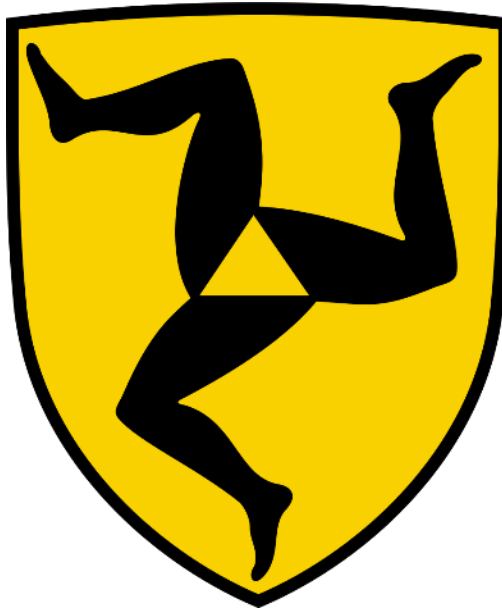


Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
Hopfen am See Nr. 14 – Uferstraße Süd, zweite Änderung
gem. § 13 BauGB

Änderungen der Festsetzungen sind in **ROT** markiert

Vorabzug zum Satzungsbeschluss
in der Fassung vom 05.09.2023

Inhalt

- Satzung
- Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Begründung
- Umweltbericht zur 2. Änderung

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

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 14 - Uferstraße Süd, zweite Änderung gem. § 13 BauGB

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 folgende 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 05.09.2023. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung 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.
Aus Lärmschutzgründen erfolgt der Ausschluss der Terrassennutzung nachts ab 22:00 Uhr.
- 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: Anlagenwärterhaus und Kiosk mit Freisitz für 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 anzeigenfreie 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, Bootsverleih mit Kiosk (redaktionell, gem. 1. Änderung), 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
 - a) öffentliche Steganlage für eine Kneippanlage, ein Fußgänger-Steg südlich der Fischerhütte
 - b) halböffentliche Steg- und Slipanlagen wie z. B. Badesteg und Badeinsel am Freibad, Tretbootverleih und Anlagen örtlicher Vereine,
 - c) private Steganlagen vorhandener Fremdenverkehrsbetriebe.
- 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 780 m² und 166 m² Terrassenflächen
 - SO-2 Gaststätte Fischerhütte, Geschossigkeit I mit 230 m², Geschossigkeit I+D mit 320 m² sowie 290 m² Terrassenflächen
 - SO-3 Bootsgaragen, Wasserwacht, Fischereiverein, Geschossigkeit I mit 430 m²
 - SO-4 Fahrradverleih, Geschossigkeit I: 251 m²
 - SO-5 Freizeitanlagen, Geschossigkeit I: 140 m²

§ 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. Die bisher angelegten Stellplätze werden gemäß der Planzeichnung umgestaltet. Im Bestand nachgewiesene Stellplätze privater Eigentümer werden gegebenenfalls auf geeignete Flächen verlegt. Für den Radweg gemäß Planzeichnung sind vorhabenbezogen die nötigen Geländeänderungen zulässig. Der Fußweg darf gemäß Planzeichnung am Nordufer vorhabenbezogen auf einen Steg geführt werden.

B Grünordnerische Festsetzungen

1. Veränderungen des Uferzustandes innerhalb des Plangebietes sind **außerhalb der durch Festsetzungen betroffenen Flächen** 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 (Schwimblattvegetation) 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 m²) und SO-5 (60 m²) 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 760 m² wurden auf der Flur Nr. 287, Gemarkung Weißensee, bereitgestellt. Die Maßnahme erfolgte gemäß der Beschreibung auf der Planzeichnung (BBP Hopfen am See Nr. 14 – Uferstraße Süd, i.d.F. vom 29.01.2019) und ist damit abgegolten.
6. **Kompensation der Eingriffe der 2. Änderung:**
In Absprache mit der uNb erfolgt die Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Anlehnung an die BayKompV. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 26.372 WP gem.
Anlage von Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösler, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe:
Naturschutzfachliche Kompensation mit Planzeichnung, Beschreibung durch Text und Tabelle zum Planteil
Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen gem. BayKompV
Auszug der Ausbuchung aus dem Ökokonto für Teilflächen mit insgesamt 22.928 WP
Der Kompensationsbedarf wird abgegolten durch Ausbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Füssen, Fl. Nr. 278 Gemarkung Weißensee. Entwicklungsziel der Fläche ist BNT G222 artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Naßwiesen.
7. **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.
8. **Artenschutz:**
Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung werden folgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung festgesetzt:
 - Zauneidechse: Vergrämung der Tiere vor Beginn der Baumaßnahme und während ihrer jahreszeitlichen Aktivitätsphasen (März bis Oktober), Sicherung der Bereiche mittels reptiliensicherem Bauzaun
 - Amphibien: Vergrämung der Tiere vor Beginn der Baumaßnahme und während ihrer jahreszeitlichen Aktivitätsphasen (Laubfrosch bei Temperaturen über 10 °C, Kammmolch ganzjährig außer bei starkem Frost), Sicherung der Bereiche mittels amphibiensicherem Bauzaun
 - Reptilien und Amphibien: während der gesamten Bauphase Umsetzung von aufgefundenen Individuen aus den Baustellenbereichen in geeignete Lebensräume außerhalb
 - Stillgewässer und Uferbereiche bewohnende Vogelarten: Beginn der Baumaßnahmen in den betroffenen Habitaten außerhalb der Brutzeit (also vom 01.10. bis zum 28.02.), alternativ Vergrämnungsmaßnahmen, beginnend Mitte Februar
 - Vögel: alle Baumfällungs- und Rodungsarbeiten sowie die Baustelleneinrichtung außerhalb der Vogelbrutzeiten (also vom 01.10. bis zum 28.02.)

Durchführungshinweis der Genehmigungsbehörde: 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.

9. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden.
10. In der Planzeichnung sind zu erhaltende Bäume festgesetzt. Fallen diese aus oder werden beschädigt, so sind sie vom jeweiligen Grundstückseigner in angemessener Weise zu ersetzen.
11. Im Umfeld des Radweges sind Pflanzstandorte für Bäume gem. Pflanzliste 1 und Sträucher (mind. 10 Stk. je Pflanzsymbol) gem. Pflanzliste 2 festgesetzt (Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Wegebaumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode herzustellen.. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Die mit „*“ gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1 oder 6.2 bzw. gem. FoVG) zulässig.

Pflanzliste 1:

Mindestpflanzqualität:

Alleebaum, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm , Stammhöhe mind. 220 cm

Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

Alnus incana* (Grau-Erle)

Betula pendula* (Sand-Birke)

Quercus robur* (Stiel-Eiche)

Salix alba (Silberweide)

Pflanzliste 2:

Mindestpflanzqualität:

Strauch, verpflanzt im Container, H 100 -150

Salix myrsinifolia (Schwarz-Weide)

Salix daphnoides (Reif-Weide)

Salix eleagnos (Lavendel-Weide)

Salix purpurea (Purpur-Weide)

12. In der Planzeichnung sind zu Pflanzflächen für Stauden und Flächen für die Ufergestaltung entlang des Promenadensteiges (Gestaltung der Flachwasserzonen) festgesetzt. Diese sind mit standorttypischen mehrjährigen Stauden geschlossen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Wegebaumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode herzustellen.
13. Böschungsmauern bis zu 0,5 m Höhe mit auch gestalterischer Funktion sind zulässig.
14. Die landschaftliche Einbindung der Wegebaumaßnahmen ist durch eine entsprechende Freiflächengestaltungsplanung sicherzustellen.

Durchführungshinweis der Genehmigungsbehörde: Den Antrags- bez. Genehmigungsunterlagen der Ausführungsplanungen soll ein Freiflächengestaltungsplan bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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 Strandbadgebäude		
- 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	5,95 m
	4,00 m talseitig über Terrasse	
- Quergiebel:	4,50 m bergseitig	7,30 m
	5,75 m talseitig	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 Strandbadgebäude wird wegen der überalterten Bausubstanz ein Neubau mit Gastronomie ermöglicht. 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. Der Hopfensee kann bei Hochwasser bis zu einem Pegel von 785,11 m üNN ansteigen.
2. Der Uferbereich liegt innerhalb der Verordnung des Landkreises Ostallgäu über das Landschaftsschutzgebiet „Forgensee und benachbarte Seen“ vom 02.03.1990. 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. **Sichtdreiecke**
Insbesondere wird auf die Einhaltung entsprechender Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 70 m auf die Staatstraße 2008 hingewiesen. Ebenso sind im-Bereich vom Gehweg oder Geh- und Radweg Schenkellängen von 30 Meter anzusetzen. Die Sichtdreiecke sind dauerhaft von allen die Sicht behindernden Gegenständen oder Bewuchs frei zu halten.
5. **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 (BayDSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.
6. **Landwirtschaft:**
Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.
7. **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.“
8. **Ergänzende Hinweise:**
In einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB werden zwischen der Stadt Füssen und der Hopfenseegemeinschaft 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, zweite Änderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft;

Füssen,
Stadt Füssen

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Begründung

Zugrunde liegt der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 14 – Uferstraße Süd, Fassung vom 29.01.2019, mit erster Änderung (Kiosk am Bootsverleih, vom 01.06.2021).

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.

Die Stadt Füssen hat erkannt, dass sich die touristische Nutzung im Bereich ändert. Dies vollzieht sich vor Allem im Bereich des Individualverkehrs und meist in Form von Fahrrädern, meist mit elektronischer Unterstützung. Im Bereich der Uferpromenade sind derzeit ca. 500 Fahrräder pro Stunde unterwegs. Diese Verkehrsdichte führt zu Konflikten der Raumnutzung an der Promenade und zu erhöhten Risiken bei der Begegnung zwischen Radfahrenden, Fußgängern und dem motorisierten Straßenverkehr. Die Stadt beabsichtigt daher im Rahmen einer geförderten Entwicklungsmaßnahme parallel zur Staatsstraße 2008 und möglichst losgelöst vom Fußgängerverkehr eine Fahrradtrasse einzurichten, die diese Konflikte reduziert. Hierbei kommen den bestehenden Nutzungen und explizit dem Landschaftsschutzgebiet besondere Bedeutung zu. Im Zuge der Vorbetrachtungen wurde auch erkannt, dass die Anzahl der Parkplätze entlang der Staatsstraße nicht mehr beizubehalten sein wird. Wegen der Raumforderung der Radwegtrasse sind daher anderweitig Stellflächen für PKWs erforderlich. Dies soll im Wesentlichen auch durch die gegenständliche Änderung aufgefangen werden. Verbunden mit den Änderungen entlang der St. 2008 werden auch die Bushaltestellen verlegt.

Der Plan wird im vereinfachten Verfahren geändert. Es ist eingehend zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstaben a bis f BauGB vorliegt, oder inwiefern dem Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen werden muss. Für den entstehenden Eingriff wird für das Plangebiet eine detaillierte Betrachtung nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ unter Anwendung der BayKompV erstellt. Die naturschutzfachlichen Betrachtungen liegen der Planung bei.

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 insgesamt ca. 17,9 ha groß, wovon ca. 9,3 ha auf Wasserflächen des Hopfensees fallen. Die Fußwegführung über einen Steg mit Gewässergestaltungsmaßnahmen südlich der Fischerhütte stellen einen neuen Eingriff in den See dar und umfassen ca. 0,3 ha.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern), Regionalplan (RP 16 Allgäu)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) 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 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 Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung.

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

B I 2.3.2.8 Abs. 2 (G): Natürliche Verhandlungsbereiche u.a. am Hopfensee erhalten Gemäß RP 16 B I 2.3.2.8 Abs. 1 (Z) sollen die Seen und Weiher des Alpenvorlandes sowie der Bodensee und deren besonders wertvolle Ufer- und Flachwasserbereiche naturverträglich genutzt werden. Besonders sensible Bereiche sollen von Beeinträchtigungen durch intensive Erholungsnutzung freigehalten werden.

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 in erster Linie als Grünfläche (mit Parkplatzflächen, Schilfgürtel und Verlandungsgürtel des Hopfensees) in der Lage im Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan. Die neuen Verkehrsflächen mit der neu gestalteten Grünordnung genügen dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

4. Begründung der Änderungen

Die Änderungen werden von West nach Ost dargelegt. Der Radweg mit einer Länge von insgesamt ca. 1,5 km zieht sich durch das gesamte Gebiet und führt an den dargelegten Stellen zu Änderungen. Die Flächendarstellung der Geh- Rad- und Verkehrswege sowie der Stellplatzflächen erfolgt auf Basis der Kartierungen und Planungen des Erschließungsplaners (Ingenieurbüro Klinger). Daraus ergaben sich auch die enthaltenen Korrekturen an den Wegedarstellungen gegenüber der Grundfassung. Auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen war es erforderlich zur Trennung der Verkehrsströme südlich der Fischerhütte auf eine Steganlage für die Fußgänger auszuweichen und nördlich des SO-5 die Querung auf die andere Seite der Staatsstraße zu vollziehen. Die Planung der neuen Fuß- und Radwege sowie die Änderungen an der Staatsstraße wurden in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten vorgenommen.

4.1 Parkplatzsituation

Wie in Abbildung 1 und Abbildung 2 zu erkennen, ist der Individualverkehr durch Tourismus im Ort hoch. Daraus ergibt sich direkt ein erhöhter Parkplatzbedarf. Durch den Radweg jedoch entfallen bei der Umwandlung von Quer- zu Längsparkern (sicherere Verkehrssituation) in den betroffenen Bereichen ein großer Teil der Parkplätze, teils entfallen diese Stellplätze auch ganz. Daher ist es erforderlich, dass weitere Parkflächen errichtet werden. Die Stadt beabsichtigt konsequenterweise nicht nur die Stellplatzkapazitäten auf dem Parkplatz im Süden (um ca. 30-40 ST) zu erweitern, sondern auch im Westen einen Parkplatz (ca. 10-20 ST) einzurichten. Die geordnete Unterbringung der KFZ auf befestigten Parkflächen sorgt nicht nur für ein ordentlicheres Ortsbild, sondern schont auch die Grünflächen, die nicht mehr zu wildem Parken genutzt werden müssen.

Zur besseren Lesbarkeit wurde die 1. Änderung in den Satzungstext und die Planzeichnung übernommen. Der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 14 – Uferstraße Süd kumuliert die planerischen Inhalte bis zum gegenständlichen Zeitpunkt.

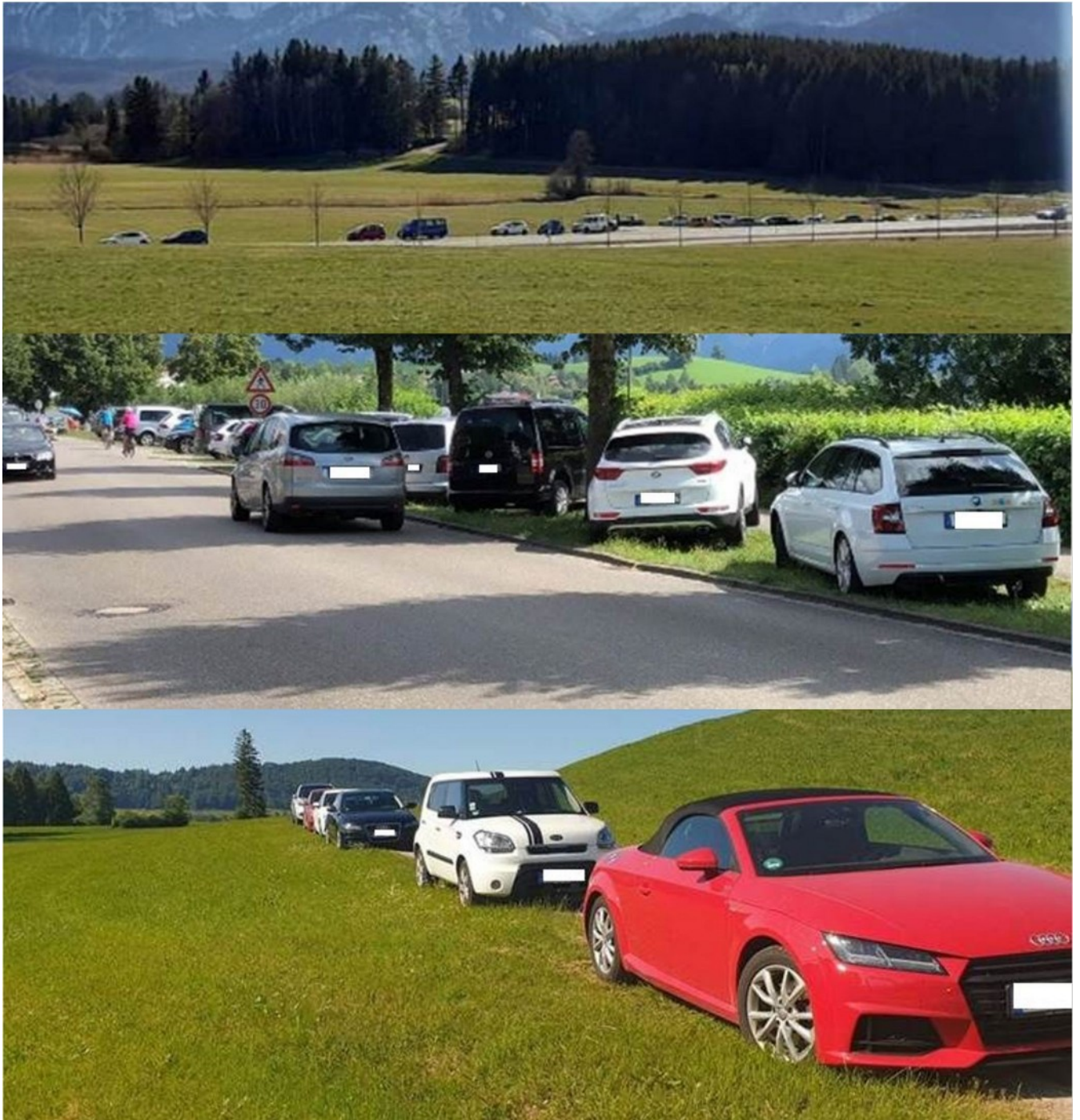


Abbildung 1: (Wild-)Parken im Bereich der Ortslage Hopfen 1, Fotos: Stadt Füssen



Abbildung 2: (Wild-)Parken im Bereich der Ortslage Hopfen 2, Fotos: Stadt Füssen

4.2 Zeichnerische Änderungen

Parkplatz im Westen: Westlich des Rohrweiherbachs wird jenseits des geschützten Biotops an Stelle einer Einfahrt mit bisher ca. 8 unbefestigten Stellplätzen direkt am Biotop stattdessen weiter östlich ein Parkplatz mit einer Parkreihe und voraussichtlich 14 Stellplätzen eingerichtet. Die Bodenuntersuchung stellte unter dem bisherigen Parkplatz torfige Böden und Seetone vor.

Entlang der Fläche für die Landwirtschaft wird der südlich und östlich um die Fläche verlaufende Fußweg erhalten. Im Norden wird der Radweg nördlich der Staatsstraße geführt bis er über eine Querungshilfe auf die Südseite verlagert wird.

Nördlich der Freiflächen des Strandbades wird neben der Staatsstraße der Radweg und, davon durch eine Böschung abgesetzt, der Fußweg eingerichtet. Hierzu wird der bestehende Fußweg verlegt und wegen des Geländereiefs mehrfach modelliert. Um die nun vorliegende Variante zu ermitteln, wurde die Option mit der horizontal am wenigsten Fläche beanspruchenden Ausprägung gewählt, sodass die Bestandsbäume am Strandbad bestmöglich erhalten werden können. Eine Minimierung der beanspruchten Flächen durch Zusammenlegung von Fuß- und Radweg auf einer Mischfläche kann nicht vorgenommen werden, da dies dem Planungsziel (Risikominimierung, Aufhebung der Konflikte zwischen Radfahrenden und Fußgängern, förderkonformer Ausbau) zuwiderlaufen würde. Auf diesen 220 Laufmetern eine gemischte Verkehrsfläche einzurichten würde in Summe mit den östlich gelegenen 140 m gemischter Fläche (unvermeidbar wegen der Enge zwischen bestehendem Parkplatz und der St 2008) bereits über ein Fünftel der Gesamtstrecke in dieser Konflikte verursachenden Ausprägung erzeugen. Auf Ebene der Grünordnung und der Ausführungsplanung wird eingehender zur Minimierung der Auswirkungen eingegangen. (siehe auch Abschnitt zum Landschaftsschutzgebiet) Vor dem Strandbadgebäude wird ein abgetrennter Bereich geschaffen, dass aus dem Gebäude tretende Gäste in einem Stauraum treten, ohne direkt in Konflikt mit dem durchgehenden Radverkehr zu kommen. Im Bereich der relativ steilen Zufahrt zu den Stegen werden die Wege für Zu-Fuß-Gehende und Radfahrende zusammengeführt und eine Mischfläche eingerichtet. Diese verläuft nach Osten weiter, bis der Fußgängerverkehr wieder separat auf die bestehende Promenade geführt werden kann. Bedingt durch den bestehenden privaten Parkplatz sind zwischen Staatsstraße und Ufer nicht genügend Flächen für eine Trennung dieser Verkehre vorhanden. Vor dem Strandbad wird die Staatsstraße zu diesem Zweck geringfügig nach Norden verlegt werden müssen, um die nötigen Verkehrsflächenbreiten zu erhalten. Der Radweg wird daraufhin wieder eigenständig nach Osten weitergeführt. Für den behindertengerechten Anschluss von Bushalt und den Stellplätzen zur Promenade bei Steg 11 bis 10 wird der dortige Höhenversatz mit einer langgezogenen Rampe überbrückt.

Weitergeführt wird dann entlang der Staatsstraße, vorbei am Bootsverleih, inzwischen mit Kiosk, dem neuen Haus des Touristikvereins. Durchbrochen durch eine Zuwegung springt der Radweg schließlich auf Höhe des Kneippstegs 6a zurück und wird mit einem Sicherheitsstreifen an den neuen Längsparker-Stellplätzen vorbeigeführt. Eine Wegführung nördlich der Fischerhütte, wie auch bereits am Strandbad mit einem Vorbereich, war wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht realisierbar. Auf der Fl.Nr. 48/11 dürfen keine Änderungen erfolgen. Der neue Radweg wird daher südlich um das Gebäude geführt. Für diesen wird in Teilen weiter östlich das Ufer in den See aufgeschüttet. Der Fußgängerverkehr muss stärker auf die Seeflächen ausweichen. Dies geschieht mit einer Steganlage, die von einer Ufergestaltung zur Aufwertung und zum Schutz vor Eisschub begleitet wird. Nach den zu erhaltenden Querparkern verläuft der Radweg bis zum Bushalt südlich des Wartehäuschens wieder entlang der Staatsstraße.

Weiter südlich schließt der Fahrradverleih (SO-4) mit einem privaten Parkplatz und mehreren öffentlichen Stellplatzanlagen an. Mit der 2. Änderung werden an diese in nördlichem Anschluss und verbreiternd nach Süden neue Parkgelegenheiten geschaffen. Auch ein Fahrradparkplatz nördlich des WC ist Bestandteil der Planungen.

Bei den Bauten (in der Planzeichnung rote, kleinere Bestandsgebäude) wurde die neue Hütte des Touristikvereins und am westlichen und südlichen Gebietsrand Versorgungseinrichtungen aufgenommen.

Das im SO-5 vorgesehene Gebäude wird nun an Stelle des bisherigen Kassenwärterhauses vorgesehen. Hierzu wird das bisherige Baufenster um 4 m auf 10 m x 10 m erweitert und verschoben. Die Wegeführung gestaltet sich hierdurch leicht anders. In diesem Gebäude soll der Betrieb eines Kiosks zulässig sein und dieser eine Freisitzfläche erhalten.

Auch ein öffentliches WC soll dort untergebracht werden.

An den übrigen Sondergebietsteilen werden keine Änderungen vorgenommen.

5. Planung

5.1 Grünordnung

Um die Radwegebaumaßnahmen als zusammenhängendes Projekt kenntlich zu machen und die mit dem neuen Radweg einhergehenden Flächenversiegelungen und Geländemodellierungen insbesondere in ihren Auswirkungen auf das Landschaftsbild abzumildern, entwickelt die Grünordnungsplanung ein durchgehendes, mehrstufiges Gestaltungskonzept.

Standorttypische Großgehölze gliedern den Wegeverlauf, machen Richtungsänderungen und Kreuzungspunkte ablesbar, schirmen zum KFZ-Verkehr ab und ersetzen nicht zuletzt die technisch notwendigen Bestandsbaumfällungen. Dabei kommen Alleebäume mit von Anfang an besonders hohem Kronenansatz zum Einsatz, um möglichst wenig mit KFZ- und Radverkehr zu kollidieren und Sichteinschränkungen der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden.

Strauchpflanzungen aus seeufertypischen Strauchweiden ergänzen die Baumpflanzungen in der Höhenschicht bis 2 m, wo Abschirmungen etwa zum Straßenverkehr wünschenswert sind, keine Sichtbeziehungen eingeschränkt werden und raumbildende Akzente Sinn machen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzgebietes, zur gestalterischen Aufwertung und zur Betonung funktional hervorgehobener Bereiche, etwa von Wegeeinmündungen, Kreuzungen, Richtungswechsel u.ä., sind schließlich für die Ebene bis 1 m Höhe naturnahe, flächige Staudenpflanzungen vorgesehen, bevorzugt mit blühenden heimischen Pflanzen des Seeufers. Neben dem im Verlauf der Jahreszeiten wechselnden farblichen Aspekt wird so die ursprüngliche, natürliche Standortqualität des Hopfensee-Ufers zitiert.

Im südöstlichen Bereich wird der neue Radweg auf Höhe der Straße geführt, der Fußgängerweg dagegen verläuft unten auf Seeniveau. Die Verhältnisse sind beengt, teilweise recht schmale und steile Böschungen zwischen Rad- und Fußweg nicht zu vermeiden. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch Böschungsmauern, die zugleich als Sitzmauern genutzt werden können und entsprechend höherwertig gestaltet werden, die Problematik etwas zu entschärfen, Böschungsneigungen zu reduzieren den Niveauunterschied quasi gestalterisch nutzbar zu machen.

5.2 Böschungsgestaltung

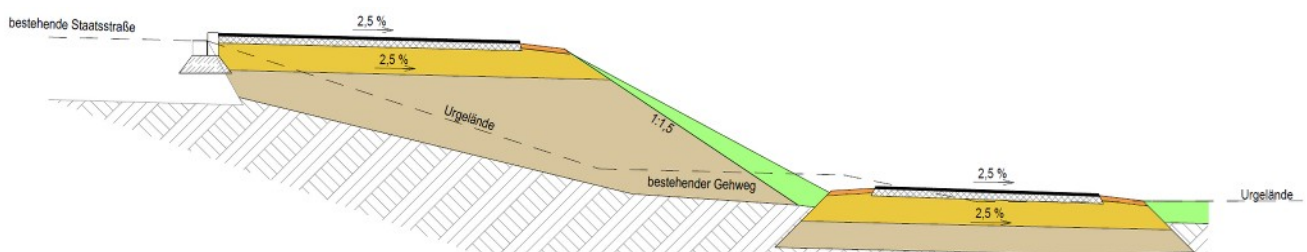


Abbildung 3: Regelquerschnitt westlich Strandbad, schematisch, ohne Maßstab (IB Klinger, Dietmannsried)

Für die Überwindung der Höhenunterschiede von der Staatsstraße zur Uferzone werden vermittelnde Böschungen erforderlich. Diese werden im Rahmen der Grünordnung teils mit Gehölzen überstellt. Für die Böschungen wurden flächenschonende Konzepte im Rahmen der Erschließungskonzeption erstellt. Exemplarisch ist in der untenstehenden Abbil-

dung schematisch dargestellt, wie die Grünfläche der Böschung zwischen dem Gehweg (rechts, tal- und uferseitig) und dem Radweg (links, berg- und straßenseitig) vermitteln wird. Im Einzelnen wird auf die variierenden Abstände und Höhenunterschiede im Zuge der Freiflächengestaltung bei der Einrichtung der neuen Verkehrsflächen sorgfältig darauf geachtet, das Landschaftsbild mit einer guten Durchgrünung zu erhalten.

5.3 Flachwasserzone am Steg

Da am Hopfensee im Winter auch mit Eisgang zu rechnen ist, soll seeseitig des Steges in **bis zu 10 m** Abstand eine Reihe gerammter Eichenpfosten mit vorgelagerten Wurzelstöcken und Totholz entsprechenden Schutz bieten. Zur weiteren Verstärkung wären hier punktuelle Erdschüttungen in Form kleiner Inselstrukturen denkbar. Der Bereich zwischen den Pfosten und dem Steg und zwischen dem Steg und dem Ufer soll als naturnahe Röhricht- und Schwimmpflanzenzone gestaltet werden, die Insekten, Reptilien, Amphibien und Vögeln Lebensraum bietet, den Steg landschaftlich einbindet und nicht zuletzt den Benutzern des Steges einen attraktiven Ausblick bietet. Durch diese Aufwertung des gegenwärtig bis auf einige Teichrosen recht strukturarmen Uferbereichs wird der Eingriff des Steges gemindert, den Belangen des Landschaftsschutzgebietes wird in der Bilanz entsprochen.

5.4 Landschaftsschutzgebiet

Da das Plangebiet im Wesentlichen vom Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“ liegt ist diesem Schutzgut im Besonderen Rechnung zu tragen. Lediglich der Bereich am Fahrradverleih mit Parkplatz ist nicht Teil der Flächendarstellung.

Bei den Vorgesprächen wurde die hohe Wertung der Bestandsbäume im Bereich des Strandbades für das Landschaftsbild durch die untere Naturschutzbehörde herausgestellt.

Unverändert gegenüber dem zugrundeliegenden Plan sind die Biotope als solche zu erhalten und zu schützen. Dabei ist der natürliche Zustand vor Ort entscheidend und nicht die nachrichtlichen Flächen nach der Kartierung. Auf den Wasserflächen handelt es sich vorwiegend um Seerosenkolonien, die landgebundenen Stellen vorwiegend Schilfgürtelbereiche dar. Auf den Erholungsflächen gibt es ausführlichen Gehölzbestand, welcher grundsätzlich zu erhalten ist. Im Kontext mit der Einrichtung des Radweges wird es zunächst erforderlich, vereinzelt Gehölze zu entfernen. Im Rahmen der Grünordnung wird, wie oben ausgeführt, dem Landschaftsschutzgebiet besondere Aufmerksamkeit zuteil.

5.5 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Auf Grund der besonderen Verhältnisse des vorliegenden Bebauungsplanes, bei dem im Zentrum die Organisation des Verkehrs mit Trennung von Fußgängern und Radfahrern im Bereich der Uferstraße Süd in Hopfen am See steht, wurde mit der unteren Naturschutzbehörde eine Ermittlung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs in Anlehnung an die bei Straßenbauvorhaben übliche Ermittlung nach BayKompV vereinbart, unter besonderer Berücksichtigung der Vollzugshinweise Straßenbau Stand 02/2014. Zur prinzipiellen Methodik sei auf diese Veröffentlichung verwiesen.

Als Wirkraum des neuen Radweges wird ein Bereich bis in 10 m Entfernung zur Wegekante auf der Seeseite angenommen, und auf der Landseite wird der komplette Bereich bis zur Staatsstraße einbezogen. Im Bereich der Teilverlegung der Staatsstraße im Westen, des Steges bei der Fischerhütte, beim Parkplatz im Osten und bei den drei Baufenstern am Kiosk im Westen, beim Strandbad und um die Fischerhütte wird analog verfahren.

In Anlehnung an die Vollzugshinweise Straßenbau werden die direkt von Gehweg, Steg und Parkflächen überbauten Bereiche sowie die Erweiterungen der Baufenster mit dem Beeinträchtigungsfaktor 1 gewertet, wobei in den Bereichen, wo bestehende Wege lediglich verbreitert werden, nur die tatsächliche Verbreiterung mit einbezogen wird. Die neu dauerhaft mit wiederbegrüntem Böschungs- und sonstigen Straßennebenflächen überbauten Bereiche werden mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,7 verrechnet, wenn der betroffene Biotop- und Nutzungstyp (BNT) 4 bis 10 Wertpunkte (WP) je m² hat, bei über 10 WP mit 1,0 (wobei dies zum gegenwärtigen Planungsstand nicht vorkommt) und unter 4 WP mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0, also gar nicht. Auf Grund der deutlichen Vorbelastung des gesamten Wirkraums durch die bestehende Wohn- und Freizeitnutzung wird auf die Berücksichtigung (zusätzlicher) betriebsbedingter Beeinträchtigungen verzichtet; insgesamt wird von keiner Verschlechterung naturschutzfachlicher Parameter durch betriebsbedingte Wirkungen ausgegangen. Generell nicht als Eingriff bewertet werden sämtliche Auswirkungen auf Flächen der BNT-Gruppen V1, V2 und V3.

Zu entsiegelnde Bereiche vermindern den Kompensationsbedarf um die WP-Differenz des zukünftigen BNT zum bestehenden.

Analog dazu wird der geplante Röhrichtbereich um den neuen Steg als Aufwertung eingerechnet und der Kompensationsbedarf ebenfalls um die WP-Differenz des zukünftigen BNT zum bestehenden reduziert.

So ergibt sich ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Höhe von 26.372 Wertpunkten (siehe Tabelle und Pläne zur Ermittlung Kompensationsbedarf). Die Ableistung des Kompensationsbedarf erfolgt durch Ausbuchung aus den städtischen Ökokonto, Fl. Nr. 287 Gemarkung Weißensee. Dort wurde der BNT G222 artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Naßwiesen entwickelt.

Durch das Vorhaben müssen 31 Großgehölze gefällt werden. Auf Grund der Lage am Rande bzw. teilweise im Landschaftsschutzgebiet ist dem Landschaftsbild besondere Beachtung zu gewähren. Daher werden die Baumfällungen durch Neupflanzungen ausgeglichen, wobei zur Überwindung des time-lag große Pflanzqualitäten gewählt werden (Al-

leebäume, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20, Stammhöhe mind. 220 cm) und der Ausgleich im Verhältnis 1: 1,25 erfolgt, also 39 neue Bäume gepflanzt werden.

5.6 Verkehrsplanung

Die Kartierungen und Entwürfe zur Erschließungsplanung des Radwegs („Radweg Uferstraße Hopfen am See“, Plannummer 211155_L3, Klinger Ingenieur GmbH, Dietmannsried) lieferten die Grundlagen für die Verkehrsflächenfestsetzungen der 2. Änderung. Im weiteren Verfahrensverlauf wurden die Planungen zur Erschließung mehrfach überarbeitet und in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt angepasst. *In der Ausführung können sich, basierend auf dem zum Realisierungszeitpunkt gegebenen Stand der Technik und der Erkenntnislage geringfügige Abweichungen vom nicht verbindlichen Entwurf der Erschließungsplanung ergeben. Dies ist verfahrensmäßig und unschädlich, sofern der Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht verletzt wird.*

5.6.1 Radweg, gemischte Verkehrsflächen und St 2008

Die Umsetzung wird die Flächengestaltung vor dem Strandbad, die Parkplätze am Fahrradverleih sowie den umgestalteten Parkplatz an der westlichen Ortsausfahrt betreffen. Zudem wird die Radwegführung dort und vor dem Strandbad eine Verlegung der Staatsstraße zur Folge haben. Dies ist mit dem Staatlichen Bauamt Kempten vorab bereits besprochen und Zustimmung wurde signalisiert.

Grundsätzlich war es Planziel, die Verkehrsflächen von Zu-Fuß-Gehenden und dem Radverkehr zu trennen. Die Konflikte, die durch die unterschiedlichen Geschwindigkeiten und Bewegungsformen entstehen sollen weitestmöglich reduziert werden. Die Erfahrungen und Unfallzahlen, auch im Zusammenhang mit den modern werdenden elektronisch unterstützten Fortbewegungsmethoden, leiten hier zum Handeln an. Wichtig war bei der Planung daher, diese Mischflächen in geringer Zahl und mit geringer Länge zu schaffen. Nördlich des Strandbades konnten diese Mischflächen vermieden werden, indem der Gehweg nach Süden versetzt wurde. Dieser kommt reliefbedingt tiefer zu liegen. Die Bankettbereiche zwischen den Wegen können bereits zur Überbrückung des Höhenunterschiedes effizient genutzt werden. (Siehe auch 5.2 dieser Begründung; Hinweis: trotz ggf. sich ändernder Höhenlagen des Fußweges bleibt für die Höhenreferenz die Definition der Satzung bestehen.)

Östlich des Strandbades, bis zur Höhe Surferverleih (ca. 150 m), war dies wegen Platzmangels nicht möglich. Nördlich des SO-5 musste wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit auf die bestehende Wegführung über Mischflächen auf die Nordseite der Staatsstraße ausgewichen werden. Verlegungen der Staatsstraße, wie beim Strandbad, sind nur eingeschränkt sinnvoll und auch aus Kostengründen nicht auf längerer Strecke oder in größerer Tiefe möglich.

5.6.2 Fußwegführung am SO-2 / Steg am Nordufer

Es ist vorgesehen, dass am nördlichen Ufer Radfahrer und Fußgänger getrennte Wegführungen erhalten. Zu diesem Zweck und auf Grund der beengten Bestandssituation wird hierfür auf die Uferflächen des Hopfensees ausgewichen: Es soll eine Steganlage entstehen, deren unmittelbarer Bereich naturnah aufgewertet wird. Röhrichtstreifen, flache Inseln und Totholzbereiche schaffen wertvolle ökologische Zonen während Fußgänger durch diese geführt werden. Der Steg soll zudem Informationstafeln zur örtlichen Fauna enthalten und zu einem informativen und aktiven Naturerlebnis im Landschaftsschutzgebiet einladen. Diese Zulässigkeit gilt nur vorbehaltlich der Genehmigung beigeordneter Verfahren (z.B. Normen des Wasserrechts, Naturschutzes oder der Landschaftsschutzgebietsverordnung). Östlich wird der Fußweg von dem voraussichtlich auf Stelzen gelagerten Steg auf eine Uferaufschüttung wieder parallel zum Radweg geführt.

5.6.3 Alternativen zur Stegführung

Für diesen Bereich wurden durch das Erschließungsplanungsbüro Klinger, den Landschaftsplaner Helmut Rösel und das Büro abtplan mehrere Wegführungsalternativen konzipiert, die jedoch auch nach intensiven Abstimmungs- und Verhandlungsversuchen nicht zu einer Zustimmung bei der Eigentümerschaft zu bringen waren. Die bestehende Uferpromenade verläuft auf einem Wegerecht, das ausschließlich für den Fußgängerverkehr lautet. Eingriffen und der Nutzung als Radweg wurde eigentümerseitig widersprochen. Daher wurde die Stegführung des Fußgängerverkehrs über den Hopfensee und eine Umlegung des neuen Radweges unter Umgehung der nicht zugreifbaren Grundstücksbereiche nötig. Die Führung des Fußwegs über den Bestand hätte zur doppelten Kreuzung von Fuß- und Radweg geführt und war aus Gründen der Verkehrssicherheit aller Teilnehmenden abzulehnen. Für die geförderte Maßnahme ist die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes zwingend erforderlich gewesen. *Die Pflanzenauswahl für die gezielte Aufwertung des Bereichs zwischen Steg und der Anlagen ist fachgerecht und dem vorliegenden Biotopraum entsprechend zu treffen.*

5.7 Hinweise:

5.7.1 Wasserrecht

Der bestehende Stauraumkanal des Abwasserzweckverbands ist in der Planzeichnung dargestellt und bei der Erschließungsplanung zu beachten. Gleiches gilt für die von den Stadtwerken Füssen im Verfahren mitgeteilte Eternit-Leitung von der Quelle auf Fl. Nr. 227 Richtung Kneippbeckenanlage.

Die geplante Einleitung von Niederschlagswasser vom westlichen Parkplatz in den Rohrweiherbach ist wasserrechtlich und naturschutzfachlich genehmigungspflichtig.

Hinweis durch das Wasserwirtschaftsamt, Kempten, mit Schreiben vom 28.07.2023/2-4622-OAL 129-17640/2023:

„Neben der Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG ist für die Auffüllung in den Hopfensee eine Plangenehmigung bzw. Planfeststellung nach § 68 WHG zu beantragen, da es sich hierbei, um einen Gewässerausbau handelt. Evtl. sind hier auch die Inseln für den Schutz vor Eisschub für den Steg mit abzuhandeln. Im Verfahren sind u. a. die Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet bzw. auf den Retentionsraum darzulegen. Ggf. ist ein Ausgleich für den Retentionsraumverlust notwendig. Die Unterhaltungslast der Auffüllung und des damit verbundenen Ufers des Hopfensees geht auf den Vorhabensträger über.“

Hinweis vom Landratsamt Ostallgäu, untere Wasserrechtsbehörde, mit Schreiben vom 01.08.2023

„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.“

5.7.2 Bodenschutz und Altlasten

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Hopfen am See - Uferstraße Süd", 2. Änderung, 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.

5.7.3 Bodendenkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

5.7.4 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke wurden an die neuen Verkehrsflächen angepasst. Auch weiterhin sind diese Bereiche von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten.

6. Kartengrundlage

Grundlage der Planung liefert die Kartengrundlage für den Bereich Hopfen Uferstraße Süd der bayerischen Vermessungsverwaltung, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Füssen.

7. Umweltbericht

Es wird der Umweltbericht zum Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 14 – Uferstraße Süd, in der Fassung vom 29.01.2019, zugrunde gelegt. Der Umweltbericht dieser Begründung betrachtet die durch die zweite Änderung ausgelösten Auswirkungen.

Für die Planung liegen Ausgleichsbetrachtungen zur Kompensation mit Bilanzierungen nach BayKompV und eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durch den Landschaftsarchitekten Helmut Rösel vor.

Zur Bodenuntersuchung liegt ein Bericht, Nr. G-200421, vom 01.06.2021, der Geo-Gonsult Allgäu GmbH, Blaichach vor. Entlang der Radstrecke wurden Sondierungen bis 1,50 m Tiefe durchgeführt und lediglich Auffüllungen erbohrt. Unter den Stellplatzflächen am westlichen Gebietsrand liegen Torfe und Seetone (unter Auffüllungen) vor.

Umweltbericht

für die zweite Änderung des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 14 – Uferstraße Süd

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts / Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Füssen ändert den bestehenden Bebauungsplan für die südliche Uferstraße, um ein neues Radwegekonzept umzusetzen und die Trennung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer im Bereich zu ermöglichen. In diesem Zuge werden die Parkmöglichkeiten neu angeordnet und die Stellplatzflächen für Autos im Südosten und Westen angepasst. Die Veränderung an den Verkehrsflächen benötigt bisher teils als Grünflächen dargestellte Bereiche und führt zu vielen kleinteiligen Eingriffen. Die Eingriffsbilanzierung wird vorhabenbezogen nach den Vorgaben der BayKompV durchgeführt. Die Uferpromenade wird dabei in Teilbereichen über die Wasserfläche des Hopfensees geführt. Zudem kommt es noch zu einer Verlegung und Erweiterung des Baufensters SO-5 von der Wegekreuzung zum bisherigen Kassenhaus.

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

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.

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 (BayDSchG) 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“. Eine Abstimmung mit dem Landratsamt zur grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben ist erfolgt.

Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiet, Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG sind beachtet worden. Gesetzlich geschützte Biotope nach §§ 16 und 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BNatSchG werden ausgespart bzw. weiterhin planerisch gesichert und nicht beeinträchtigt. Störfallbetriebe oder Katastrophenpläne sind im Bereich nicht einschlägig.

Im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auf Hinweise auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG geprüft. Diese saP ist den Unterlagen als Anlage beigefügt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die Böden in den Änderungsbereichen unterliegen bereits starker anthropogener Prägung. Auch in Bereichen von Grünflächen liegen Störungen beim Überfahren bzw. Abstellen von Fahrzeugen oder durch Nutzung als Liegewiese oder zum Abkürzen zwischen den vorgesehenen Verkehrsflächen vor.

Geologie: Jenseits der Seeablagerungen mit tonig-schluffigem Charakter des Hopfensees und torfig-mooriger Ufer- randbereiche stehen im Untergrund würmzeitliche Moränenablagerungen (Norden und Osten) bzw. fluviatile Talfüllungen (Westen) aus Moränensedimenten der Würmzeit bzw. sekundärsedimentärem, kretazischen Flysch (Hangablagerungen, nördlich).

Bodenkunde (von Westen nach Osten am Hopfenseeufer anzutreffende Böden):

Typ 77: Fast ausschließlich Kalkniedermoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum; verbreitet mit Wiesenkalk durchsetzt

Typ 28b: Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch)

Typ 30a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

Bodenaufbau südlich Fischerhütte (Stegbereich): unter den Auffüllungen von ca. 0,3 - 1,1 m Mächtigkeit, die bereits in den Wasserspiegel eintreten folgen Schwemmlagerungen, westlich auch Deckschichten mit ca. 3 – 5 m Mächtigkeit

(gering tragfähig), unter diesen folgen steife bis halbfeste Moränenablagerungen von 2,5 bis 4 m Mächtigkeit. Bei 9 bis 10 m Teufe liegen die Reiselsberger Sandsteinschichten, die den felsigen Untergrund in der Region bilden.

Hist. Bodenschätzung	L IIc 1-3	
	niedrigster Wert	höchster Wert
Grünlandzahl	43	51
Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	3	4
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	2	4
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	2	5
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	1	3
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	3	4
Natürliche Ertragsfähigkeit	3	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	1	1
Erosionsanfälligkeit	gering	gering
Ergebnis der Schutzwürdigkeit	allg. schutzwürdig	(mittel)

Auswirkungen

Die Verbreiterung und Neuordnung der Verkehrsflächen führt zu erhöhter Nutzung von Boden. Die Baumaßnahmen verändern die Oberbodenstruktur und es werden zusätzlich Flächen versiegelt. Tiefere Eingriffe in die regional verbreiteten Böden mit bestehender stärkerer Nutzung werden nicht vorgenommen. Nur im Bereich der Aufschüttungen und Baumaßnahmen an der Fischerhütte wird stärker in den Untergrund des Uferbereichs eingegriffen werden. Die touristische Nutzung wird intensiviert. Der Versiegelungsgrad wird möglichst gering gehalten. Es werden bereits genutzte bzw. vorbelastete Bereiche herangezogen. Von Bodendenkmalfunden ist nicht auszugehen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung und Überbauung ist als Umweltauswirkung von geringer bis mittlerer Erheblichkeit anzusehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Der Hopfensee ist ein natürliches Gewässer mit Zulauf auch aus der Hopfener Ortslage heraus. Der Wasserspiegel des Sees unterliegt natürlichen Schwankungen und hat in der Vergangenheit auch Hochwasserereignisse gezeigt.

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

Auswirkungen

Anfallendes Oberflächenwasser soll weiterhin an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Der mögliche Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Agrochemikalien und Düngemittel ist durch die als Grünfläche gekennzeichneten Areale weitgehend ausgeschaltet. Die Versiegelung durch die Gebäude ist auf den Bestand konzentriert. Die Erweiterung des Kassenhäuschens ist von unerheblicher Dimension für das Schutzgut. Der Ausbau der Verkehrsflächen folgt in einer für den Hopfensee und seine Zuläufe schonenden Weise. Die Oberflächengestaltung erfolgt wo möglich versickerungsfähig. Auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen ist es erforderlich an der Fischerhütte auf den See auszuweichen. Die Steganlage wird auf Pfosten gesetzt und nur im Bereich der Uferverbreiterung östlich davon stärker in den Wasserkörper eingegriffen. Gegebenenfalls ist hier auch eine Minimierung des Eingriffs durch Verlängerung des Steges an Stelle der Aufschüttung möglich. Ausgleichend wird hier konkret vorhabenbezogen der Bereich von Ufer bis unter den Steg naturschutzfachlich hochwertig aufgewertet, um die Verkehrsflächenkonflikte und die Auswirkungen des Baus gleichermaßen zu kompensieren. Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit den Fachbehörden vorgenommen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen. Wegen der recht guten Stoffrückhaltung des Bodens ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser als gering bis mittel zu bewerten.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung

Als grüne Uferzone hat das Seeufer eine wichtige kleinklimatische Funktion für die Kalt- und Frischluftentstehung. Die touristische Nutzung und die durch den Ort führende Staatsstraße mit den Parkplätzen bringen Emissionen durch Verbrennungsmotoren mit sich. Gehölze im Uferbereich sind Sauerstofflieferanten, schaffen Schatteninseln und reduzieren das Aufheizen der Asphaltflächen.

Auswirkungen

Die insgesamt kleineren Vorhaben innerhalb der grünen Uferzone werden die Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion nur unwesentlich beeinflussen und das Schutzgut insgesamt nicht negativ betroffen. Die hinzukommenden Verkehrsflächen werden, wo diese nicht gut verschattet sind, einen stärkeren Anteil an der Erwärmung der Oberflächen im Gebiet haben, als bisherige Grünflächen. Eine Reduktion und Neuordnung der Parkplätze kann die Abgas-mengen im Bereich reduzieren.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering bis mittel einzustufen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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. Bedingt durch die touristische Nutzung ist an der Uferpromenade gegenüber dem potenziellen natürlichen Re-gime die Fauna gestört. Im Bereich des Fußwegs über den Hopfensee werden wasser- und lebensraumgestalterische Elemente eingebracht, um die Wertigkeit des Bereichs nach den Baumaßnahmen hochwertig zu halten.

Auswirkungen

Biotopbereiche und bisher ungestörte Zonen bleiben erhalten. Für den Bereich wurde eine Aufnahme zum Artenschutz und den vorhandenen Biotop- und Naturraumtypen vorgenommen. In konservativem Ansatz wurden potentielle Vor-kommen von Zauneidechse, Laubfrosch, Kammolch und verschiedenen Vogelarten (Stillgewässer und Uferbrüter, wie auch Heckenmögel und Freibrüter) identifiziert. Die Störung von Tier und Pflanzenwelt während der Bauphase der Ver-kehrsflächen wird gegenüber der Bestandsnutzung nicht erheblich steigen und Maßnahmen zur Vermeidung von Kon-flikten werden vorgegeben. Für den kartierten, ebenfalls geschützten Kriechenden Sellerie wurde festgestellt, dass des-sen Verbreitungsflächen nicht beeinträchtigt werden. Durch Eingriffe im oder in der Nähe des Uferbereichs werden was-serbezogene Lebensräume gestört, die sich nach wenigen Jahren regenerieren werden. Die Neuordnung des bewegten und ruhenden Verkehrs wird sicherstellen, dass auch bei steigendem Besucheraufkommen die Personenströme nicht in die geschützten Bereiche drängen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

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

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

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 der östliche Bereich des Sanatoriums. Die eingezäunten Bereiche sind in der Regel durch He-cken und Bepflanzungen gut eingegrünt. Die übrige Fläche ist parkartig mit Einzelbäumen, Baumgruppen und sonstige Bepflanzungen sowie durchzogen mit Wegen gestaltet. Die gemeinsamen Fuß- und Radwege führen entlang des Ufers und pendeln zwischen der Uferlinie und der Uferstraße mit den angegliederten Parkplätzen hin und her. Konflikte bei Stellplatzsuchenden und an den Kontaktpunkten der verschiedenen Verkehrsteilnehmer kommen insbesondere in der Feriensaison häufiger vor.

Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan soll in Verbindung mit der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Forggensee und be-nachbarte Seen“ gewährleistet bleiben, dass weiterhin ein geordneter Betrieb stattfinden kann. Fußgänger und Radfah-er sollen wegen ihrer Unterschiede in den Mobilitätscharakteristiken voneinander möglichst getrennt geführt werden. Die Stellplatzanlagen an der Straße werden in ihrer Orientierung umgelegt, sodass weniger Störungen im fließenden Verkehr auftreten. Die verloren gehenden Stellplätze werden, soweit möglich, im Osten und Westen der Ortslage kom-pensiert. Die Störungen durch die Baudurchführung sollen für den touristischen Betrieb schonend außerhalb der be-deutenden Saisonphasen geschehen. Während der Bauzeiten ist mit erhöhter Belastung durch Lärm und Staub zu rech-nen. In Zusammenarbeit mit dem Beauftragten beim Landratsamt wurden für Menschen mit Behinderung Gestaltungs-konzepte für die neuen Verkehrsflächen vorgearbeitet und die Flächen im Bebauungsplan ausreichend für eine geeig-nete Gestaltung vorbereitet.

Auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen ist es erforderlich an der Fischerhütte auf den See auszuweichen, dafür wird hier konkret vorhabenbezogen der Bereich von Ufer bis unter den Steg naturschutzfachlich hochwertig aufgewer-tet, um die Verkehrsflächenkonflikte und die Auswirkungen des Baus gleichermaßen zu kompensieren.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die erhöhte Belastung der Uferanwohner wird nur während der Bauphase (auf ca. 2 Jahre verteilt) stattfinden. Langfris-tig werden die Maßnahmen günstig für die Erholungseignung den Verkehr leichter gestalten und zu einer insgesamt mittleren bis geringen Auswirkung der Erheblichkeit führen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das „grüne“ Ufer und die einbezogene Wasserfläche des Hopfenseeufer sind Bestandteil des 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.

Der Bereich 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 nicht nur der Sicherung des Bestandes sondern auch der Anpassung an die gewachsenen Ansprüche dienen. Die Anlage der neuen Verkehrsflächen erfolgt sorgfältig und mit besonderem Blick auf die Bestandsgehölze. Es werden nur für die Einrichtung der neuen Verkehrsflächen erforderliche Gehölze entfernt und an anderer Stelle neu gesetzt. Die neuen Verkehrsflächen werden mittels Staudenpflanzungen gestalterisch in die Umgebung eingepasst. Es werden keine größeren neuen Gebäude vorgesehen. Die durch Baustellengerät ausgelöste Störung des Landschaftsbildes wird nach den Baumaßnahmen wieder entfallen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich 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 auf dieses Schutzgut sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen

Die durch die verstärkte Versiegelung erschwerte Versickerungslage kann zu verstärkter Bildung wild abfließenden Wassers führen. Bei der Planung der Verkehrsflächen wird dies berücksichtigt. Der Gehölzbestand im Uferbereich gestaltet nicht nur das Landschaftsbild, sondern bietet auch Habitate, Schatteninseln und Orientierungspunkte. Das Entfallen muss daher über den einzelnen Baum hinaus betrachtet werden und an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen die Probleme im Verkehrsablauf mit den damit verbundenen höheren Emissionen und den Gefahren für die Gesundheit des Menschen weiter. Insbesondere im Bereich der Fischerhütte entfällt ein Eingriff durch Steganlagen und die sich daraus ergebenden und erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen. Das Gefährdungspotenzial der fortlaufenden Nutzung ohne die gegenständlichen Änderungen bezüglich des Landschaftsbildes sind als mittelschwer einzustufen, da die fehlenden Räume und Entfaltungsmöglichkeiten auf individueller Ebene - und in genehmigungsrechtlicher Sicht bestenfalls im Graubereich – gelöst werden. Falsch- und Wildparken hat dabei voraussichtlich einen stärker negativen Einfluss auf Boden, Tier- und Pflanzenwelt, als die parkenden Fahrzeuge auf das Landschaftsbild. Dauerhaft ist das Störpotential in der Gesamtbetrachtung jedoch merklich erhöht. Die zu erwartend steigende Personendichte an der Uferpromenade vermehrt zu Spannungen und Konflikten führen, da die angestrebte Ordnungswirkung der 2. Änderung nicht eintreten kann. Nur für den unwahrscheinlichen Fall, dass sich die Zahl der Erholungssuchenden und Freizeitgäste stärker rückläufig entwickeln sollten, ist keine Verschlechterung des Gesamtbildes zu erwarten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Das grüngestalterische Konzept erstreckt sich auch auf die Bereiche der betroffenen Uferzone mit Wasserflächen. Versickerungsfähige Beläge sollen die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung der Flächen begrenzen.

Für die Stegführung südlich der Fischerhütte werden auf der Vorhabensebene in Abstimmung mit der Fachbehörde Gewässergestaltungen vorgenommen, die den Eingriff des Bauwerks minimieren und kompensieren. Gezielte geologische Untersuchungen im Baubereich werden vor der Einrichtung der Steglösung an der Fischerhütte vorgenommen, die Anhaltspunkte die Eindringtiefe in den Ufergrund und die Flachwasserzone liefern und die Eingriffe im unbedingt erforderlichen Maß halten. Auf die östlich geplanten Aufschüttungen wird gegebenenfalls zu Gunsten einer Pfahllösung verzichtet, wenn sich diese als geeignetere Alternative erweist.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Zusammen mit dem weitest möglichen Erhalt von Bestandsgrün werden als Teil der Baumaßnahmen für die Verkehrsflächen Böschungen und Randbereiche mit einer neuen, standortgerechten Grüngestaltung versehen. Insbesondere die Pflanzungen auf Südseiten von Asphaltflächen werden durch Schattenwurf das Kleinklima im Bereich begünstigen. Bei der Anlage der Verkehrsflächen wurde auf optimierten Verkehrsfluss Wert gelegt, was zu leichter fließendem Verkehr, kürzeren Verweilzeiten von PKW und damit reduzierten Emissionen im Gebiet führt.

Eine verbesserte Leichtigkeit des Fußgänger- und Radverkehrs soll die Besucher zur klimafreundlichen Fortbewegung animieren.

4.1.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Wahrung des Landschaftsbildes wird weiterhin mit den Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten für die Gehölze gesichert. Vermeidungsmaßnahmen gegen Konflikte mit dem Artenschutz werden auf der Durchführungsebene vorgesehen. Für die Verkehrsflächengestaltung sind Umsetzungen gewählt worden, die in Geländemodellierung und Bepflanzung dem Landschaftsschutzgebiet besonders Rechnung zollen. Im Bereich der Wasserfläche werden für den Steg Aufwertungselemente in die Uferzone eingebracht. Die Verkehrsflächen werden mit Gehölzen eingegrünt.

4.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Wegführung südlich der Fischerhütte, hinein in den Hopfensee, wurde bewusst und zurückhaltend ohne Überbauung mit Dächern vorgesehen, um Landschaftsschutz und Landschaftserlebnis gleichsam begünstigt geschehen zu lassen. Nur bei geeigneter Planung der Vorhaben besteht Aussicht auf die Erteilung von Zustimmung zu Baugenehmigungen von Seiten der Fachbehörden. Insofern ist wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet mit geeigneter landschaftsbildlicher Einbindung der jeweiligen Einzelvorhaben zu rechnen.

4.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die Maßnahmen haben die Sicherheit des Menschen im Verkehr an der Uferstraße zum Ziel. Die Leichtigkeit des Verkehrs soll durch eine behindertengerechte und klare Trennung der verschiedenen Bewegungsformen und durch eine Anpassung des Parkplatzkonzeptes erhöht werden. Dies reduziert die Konfliktpunkte zwischen den einzelnen Teilnehmern, reduziert Störungen und Risiken im Verkehr und sorgt insgesamt für eine Beruhigung an der Uferpromenade. Für die Bauphase(n) ist eine Abschnittsbildung unter Beteiligung der Ordnungsbehörden und Anlieger vorgesehen, um auch die organisatorischen Störungen zu minimieren.

4.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmalen ist hingewiesen.

4.2 Ausgleich

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt nach dem Verursacherprinzip, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind. Der Ausgleich für den zugrundeliegenden Bebauungsplan liegt auf der Fl. Nr. 287, GMK Weißensee, westlich des Mühlbachs. Hier werden durch die Erweiterung von Maßnahmen (gemäß Beschreibung auf der Planzeichnung: artenreiche Magerwiese bzw. bachbegleitender Hochstaudensaum) bereits 760 m² an Ausgleichsleistung erbracht. Die durch die vorliegende zweite Änderung ausgelösten Ausgleichsbedarfe werden an Hand der BayKompV bilanziert und nach Abstimmung mit den Fachbehörden aus dem Ökokonto der Gemeinde erbracht. Die flächengenaue Zuordnung erfolgt durch Planzeichen.

Es wird auf die beigelegten Unterlagen zur Ausgleichsbetrachtung verwiesen, die neben einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auch eine flächenscharfe Auflistung der Biotop- und Naturräume enthalten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsmöglichkeiten in anderem Rahmen sind nicht gegeben. Mit dem Straßenbauamt haben Vorabstimmungen zur Radweggestaltung und zu Anpassungen im Bereich der Staatsstraße stattgefunden. Kleinteilige Alternativen zur Verkehrsführung, auch mit anderen Verläufen gegenüber bestehenden Gebäuden sind erörtert (und abgelehnt) worden. Wo mangels Flächenverfügbarkeit oder aus fachlichen Gründen keine optimierte Wegführung möglich war ist dies unterblieben. Am SO-2 hätte beispielsweise der Fußweg mit dem Radweg gemeinsam geführt werden können, jedoch wäre dabei nicht dem Konzept der Trennung von Fuß- und Radweg gefolgt worden. Auch wäre die Möglichkeit unter-

blieben, ohne einen Badegang die Wasserfläche des Hopfensees aus dieser Nähe zu erleben. Die vorliegende Wegführung wurde gegenüber einer gemischten Verkehrsfläche, auch mit Varianten nördlich der Fischerhütte, und einer etwa doppelt so langen Steganlage durch den Hopfensee erforderlich und stellt die schonendste Alternative zwischen der Wasserökologie, der Sicherheit des Menschen, den wirtschaftlichen Faktoren und dem Eigentumsrecht dar.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes soll in erster Linie die Zulässigkeit für die neue Radwegplanung und die Neuorganisation der Stellplätze sowie die damit verbundenen kleinteiligen Änderungen im Geltungsbereich begründet werden. Soweit möglich sollen Beeinträchtigungen vermieden werden. Da dies nicht vollständig auszuschließen war, wurden unter Abwägung der Belange schonende Umsetzungen erarbeitet. Es entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die zu bewerten und auszugleichen sind. Die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ; dabei werden drei Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (gering, mittel, hoch). Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003, fortgeschriebene Fassung von 2021). Die BayKompV wird zur Bewertung von Eingriff und erforderlicher Kompensation herangezogen.

Abschließende Verkehrsplanungen, inklusive der genauen Böschungslage und -gestaltung, können erst auf der Ausführungsebene vorgelegt werden, daher werden die vorabgestimmten Entwurfskonzepte für die Bauleitplanung zugrunde gelegt. Die Ausgleichsbilanzierung mit Berechnung nach BayKompV und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung lagen zum Druckdatum nicht vor und wurden separat nachgereicht und beigelegt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieser Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative, erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen.

Es ist nach 7 Jahren zu überprüfen, ob sich durch die Steganlage oder die neu angelegten Verkehrsflächen erhebliche Auswirkungen auf den Hopfensee oder das Landschaftsbild ergeben. Hierzu lässt die Stadt durch Fachgutachter (Landschaftsarchitekt, Biologe, Verkehrsplaner etc.) Untersuchungen anstellen. Die resultierenden Berichte sind in öffentlicher Sitzung dem Rat vorzustellen und an das Landratsamt Ostallgäu weiterzuleiten. Die Fachuntersuchung beinhaltet insbesondere die Uferzone im Geltungsbereich und einen aktuellen Zustandsbericht und, falls erforderlich, Verbesserungsvorschläge. Teil dieses Berichts soll auch eine Fotodokumentation des Uferbereiches von Seeseite und Staatsstraße aus enthalten, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild darzulegen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Füssen hat das Verkehrskonzept der Uferpromenade überarbeitet. Für die Änderung und Erweiterung der Verkehrsflächen, die in erster Linie die konsequente Trennung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer verfolgt, wurde in Zusammenarbeit mit Fachplanern und Behörden die vorliegende Planung erstellt. Unter Wahrung der öffentlichen Interessen, insbesondere auch der Belange des Wasserrechts und des Landschaftsschutzes, ist die vorliegende Planung zustande gekommen. Durch die Planung entsteht ein Eingriff, der zu bemessen und auszugleichen war. Dies wurde mit einer strategischen Prüfung zum Artenschutz begleitet. Der Ausgleich wurde unter Anwendung der BayKompV auf die Vorhaben bezogen ermittelt. Die erforderlichen Unterlagen wurden im Verlauf der mehrstufigen Aufstellung der Planunterlagen beigelegt. Für den Artenschutz werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Es sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Gering	Gering	Gering	Gering
Wasser	Mittel	Gering	Gering	Gering
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Mittel	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Mittel	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Standortauskunft (Bodenverwertung, Baugrund, Bodenkunde, Geogefahren, Wassergefahren)
- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- hist. Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP OAL), ABAG Interaktiv (LFL)

Flächenbetrachtungen zu BNT und Ausgleich nach BayKompV, saP zum Bebauungsplan (Helmut Rösel),

Baugrunderkundungen, Geo-Consult Allgäu GmbH, Blaichach

Neubau Radweg entlang der Uferstraße / Neubau Parkplatz / Neubau Stützmauer, G-200421 vom 01.06.2021

NB Steg mit Aussichtsplattform sowie Verlegung Geh- und Radweg, G-590222, vom 07.07.2023

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister