



BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 06.05.2025

FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN HOPFEN AM SEE NR. 16 „UFERSTRAßE 10“

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebracht wurden (§§ 4a Abs. 3 BauGB)
- Satzungsbeschluss

VORABZUG VOM 09.04.2025

Fassung vom 06.05.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24071
Bearbeitung: AT

Vorbemerkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 16 „Uferstraße 10“ umfasst vollständig die Flurnummern 215/5, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12 sowie Teilflächen der Flurnummern 34, 34/2 und 34/9 der Gemarkung Hopfen am See und Stadt Füssen mit einer Fläche von insgesamt 2.114 m². Der Geltungsbereich liegt nordöstlich des Hopfensees und wird im Norden und Süden durch bestehende Bebauung, im Westen durch die Uferstraße sowie die Uferpromenade und im Osten durch Wiesen-/Freiflächen begrenzt. Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Uferstraße optimal erschlossen.

Die Plangebietsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Aufgrund der Tatsache, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Änderungen zur vorherigen Fassung vom 11.03.2025

Zur Entwurfsfassung vom 11.03.2025 waren keine Änderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen veranlasst.

Beteiligungsverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 16 „Uferstraße 10“ wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.10.2024 bis 25.11.2024 durchgeführt. Die Planung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 bis 27.11.2024 öffentlich ausgelegt. Da sich nach der Auslegung Änderungen der Planung ergeben haben, wurde in der Zeit vom 13.03.2025 bis zum 04.04.2025 eine erneute Beteiligung mit verkürzter Frist nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die erneute Beteiligung betraf die Änderungen der Planung und ihre möglichen Auswirkungen. Die Einholung der Stellungnahmen hat sich auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt; die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte parallel dazu.

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

- 01 Landratsamt Ostallgäu.....vom 04.04.2025
04 Staatliches Bauamt Kempten.....vom 03.04.2025

Stellungnahmen mit Hinweisen

- 28 Schwaben Netz GmbHvom 20.11.2024

A. Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen**Träger öffentlicher Belange****01 Landratsamt Ostallgäu****01-1 Landratsamt Ostallgäu– Staatliches Bauamt****vom 04.04.2025**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Wir verweisen vollinhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 28.11.2024!	Auf die fachliche Würdigung / Abwägung vom 11.03.2025 (siehe unten) wird verwiesen.
<u>Stellungnahme vom 28.11.2024</u>	<u>Fachliche Würdigung / Abwägung vom 11.03.2025</u>
<i>Die Uferstraße ist das Aushängeschild und die Visitenkarte des touristisch geprägten Stadtteils Hopfen am See. Die derzeitige Situation ist durch eine homogene, zur Uferstraße giebelständige Bebauung mit ziegelgedeckten Satteldächern geprägt. Auch in der Höhenentwicklung stellt sich die Bebauung mit ihren im Wesentlichen zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden weitgehend einheitlich dar. Bedingt durch die nach Norden bzw. Nordosten ansteigende Hangsituation sind auch zweigeschossige Gebäude mit Sockel bzw. einzelne durch das südseitig freigelegte Kellergeschoss dreigeschossig in Erscheinung tretende Gebäude vorhanden.</i>	<i>Die Stadt Füssen bedankt sich für die Stellungnahme. Die Stadt Füssen teilt die Anregung dahingehend, dass die Uferstraße in der Tat die Visitenkarte des touristisch geprägten Stadtteils Hopfen am See darstellt. In der Höhenentwicklung teilt die Stadt Füssen nicht die Meinung des Anregers. Das Vorhabengebäude sowie die Nachbargebäude stellen sich giebelseitig als dreigeschossige Baukörper mit steil geneigtem Satteldach dar, die sich in den nord-nordostseitigen Hang hineinschieben. Zudem sind die Dachgeschosse bei allen drei Baukörpern ausgebaut, somit ist wahrscheinlich bei den Nachbargebäuden sogar von vier Vollgeschossen auszugehen. Zur Gestaltung ist festzuhalten, dass sich alle drei Baukörper als Sonderbaukörper Hotel und Ferienwohnung mit ausladenden und auskragenden giebelseitigen Balkonen zum Seeufer darstellen.</i>
<i>Aufgrund der stark exponierten Lage am Seeufer wirkt insbesondere die Bebauung entlang der Uferstraße weithin in den Landschaftsraum und ist neben der touristischen Attraktivität somit auch hoch relevant für das Orts- und Landschaftsbild.</i>	<i>Eine klassische baukulturelle Faszination lässt sich aus den Bestandsansichten fachlich nicht ableiten, wohl aber eine Architektur die den Ansprüchen des heutigen Tourismus Rechnung trägt.</i>
<i>Ziel der Bauleitplanung sollte grundsätzlich eine qualitätsvolle Entwicklung unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Besonderheiten sein, sowie Fehlentwicklungen zu vermeiden bzw. diese, so sie bereits bestehen, wieder zu beseitigen.</i>	<i>Ziel der Bauleitplanung ist durchaus eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung; diese bezieht sich jedoch im Wesentlichen auf Art und Maß der Bebauung.</i>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Leider weist der Bereich der Uferstraße bereits jetzt in Bezug auf das Ortsbild und die Gestaltung der Gebäude Defizite auf. Deshalb sollten Sanierungen und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden zum Anlass genommen werden hier Verbesserungen in Bezug auf die Gestaltung zu erreichen. Die Vorhabenpläne und der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Objekt Uferstraße 10 bietet hier die Möglichkeit Einfluss auf die Gestaltung zu nehmen.</i></p> <p><i>Die Vorhabenpläne werden dem leider nicht gerecht.</i></p> <p><i>Mit der vorliegenden Planung soll die bis dato einheitliche Dimension der Bebauung aufgegeben und ein Giebelseitig viergeschossig in Erscheinung tretender Baukörper ermöglicht werden. Insbesondere durch die erkerartig nach Südosten auskragende Erweiterung im 4. Obergeschoss mit Geländer und Dachterrasse auf der 5. Ebene über der Uferstraße wird das Ziel nach § 1 Abs. 5 BauGB, wonach unter anderem die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln sind nicht beachtet bzw. völlig übergangen.</i></p> <p><i>Verstärkt wird die Problematik durch die großen Gauben, die das Gebäude auf der Südostseite 5-geschossig in Erscheinung treten lassen. Auf der Nordwestseite wird mit großen Gauben, die in zwei Ebenen übereinander angeordnet sind und in einem negativen Dachausschnitt sitzen, das Erscheinungsbild eines unpassenden Fremdkörpers komplettiert.</i></p>	<p><i>Die Stadt Füssen teilt nicht grundsätzlich die Anregung zu den angeführten Defiziten und verweist erneut darauf, dass es sich um Bauten mit der Sondernutzung Tourismus handelt. Hier wird ein anderer Maßstab sowohl an das Maß der Bebauung als auch an die Gestaltung anzulegen sein, als bei ortsüblicher Wohnbebauung.</i></p> <p><i>Die Stadt Füssen teilt nicht die vorgebrachte Anregung.</i></p> <p><i>Die Beanstandung hinsichtlich der 5-Geschossigkeit des Gebäudes wurde intensiv geprüft und gewürdigt. Nachfolgend wird die bauliche Entwicklung sowie die geplante bauliche Anpassung detailliert dargelegt, um die geplante Maßnahme einzuordnen und die städtebauliche sowie rechtliche Vertretbarkeit darzustellen.</i></p> <p><u><i>Historische Entwicklung und Bestandssituation</i></u></p> <p><i>Die 5-Geschossigkeit des Gebäudes ist keine neue bauliche Maßnahme, sondern besteht seit dem Anbau im Jahr 1976. Das bestehende Gebäude hat sich bereits über Jahrzehnte in die bauliche Struktur des Umfelds eingefügt. Die Höhenentwicklung ist somit im Bestand etabliert und prägt das Erscheinungsbild des Gebietes.</i></p> <p><u><i>Geplante Änderungen und Anpassungen</i></u></p> <p><i>Die geplanten baulichen Änderungen nehmen die bestehende Gebäudesituation auf, wirken jedoch gleichzeitig gestalterisch und funktional auf eine bessere Integration in das Ortsbild hin:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Beibehaltung des abgesenkten Firsts im vorderen Bereich: Die Absenkung der Firsthöhe im vorderen Bereich mit Realisierung einer Dachterrasse führt zu einer deutlichen Reduzierung der wahrgenommenen Höhenentwicklung und wirkt sich positiv auf die städtebauliche Integration aus.</i> <i>• Beibehaltung der Satteldachform an der Giebelseite zur Straße: Anders als in der Fassung zur Auslegung wird das Vorhaben- und Erschließungsplan dahingehend überarbeitet, dass die Satteldachform zur Straße beibehalten wird. Auch dadurch kann eine bessere städtebauliche Einbindung gewährleistet werden.</i> <i>• Anpassung der Dachform im hinteren Bereich: Im hinteren Bereich des Gebäudes wird die bestehende Dachform nach vorne gezogen, wodurch ein harmonischeres Gesamtbild entsteht.</i>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Neben der massiven Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stellt die derzeitige Planung jedenfalls auch einen Präzedenzfall für die weitere städtebauliche Entwicklung entlang der Uferstraße dar.</p> <p>In Bezug auf die Folgeentwicklung werden insbesondere die nachfolgenden Punkte als hoch problematisch erachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgabe der vorherrschenden Geschossigkeit II+D bzw. III+D - Aufgabe der weitgehend einheitlichen Dachlandschaft - Aufgabe der Identität der dörflich geprägten Situation am Hopfensee 	<p><u>Energetische Verbesserungen und Nachhaltigkeit</u></p> <p>Im Zuge der Baumaßnahmen wird eine 20 cm starke Aufdachdämmung angebracht, die eine erhebliche energetische Verbesserung darstellt. Dies entspricht den heutigen Anforderungen an energieeffizientes Bauen und leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes.</p> <p><u>Städtebauliche Abwägung</u></p> <p>Die Anpassungen am Gebäude tragen dazu bei, die optische Wirkung zu entschärfen und eine zeitgemäße sowie ortsangepasste Gestaltung zu erreichen. Die bestehenden Geschosse sind bereits seit fast 50 Jahren Teil der örtlichen Struktur und haben das Erscheinungsbild des Stadtteils mitgeprägt. Die geplanten Maßnahmen gewährleisten eine Verbesserung der Einfügung in das Ortsbild, ohne den Bestand grundlegend zu verändern. Die Gauben und der Dacheinschnitt sind in dem Bestandsbau erforderlich, um unter Beibehaltung der gesamten Höhensituation dem Vorhabenträger die Möglichkeit zu eröffnen, die Qualität des Hotelangebots deutlich zu verbessern, ohne dabei den Gesamtmaßstab des Gebäudes zu sprengen.</p> <p>Die Stadt Füssen teilt nicht die Anregung zur massiven Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und sieht in dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan auch keinen Präzedenzfall zur Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die „Hotellinie“ entlang der Uferstraße ist bereits heute nicht dörflich, sondern touristisch geprägt.</p> <p>Die 5-Geschossigkeit des Gebäudes basiert auf dem Bestand und wird durch die geplanten Maßnahmen moderat verändert und verbessert. Durch einen abgesenkten First mit Realisierung einer Dachterrasse, durch die Beibehaltung der Satteldachform an der Giebelseite zur Straße und die energetischen Maßnahmen wird eine sowohl gestalterische als auch funktionale Weiterentwicklung erreicht, die sich positiv auf das Ortsbild und die Nachhaltigkeit auswirkt. Vor diesem Hintergrund wird die bisherige bauliche Situation beibehalten, aber durch gezielte Anpassungen weiterentwickelt, sodass die beanstandeten Aspekte angemessen berücksichtigt werden können.</p> <p>Zudem unterstützt die Stadt Füssen grundsätzlich die Anstrengungen der Hotellerie den Qualitätsstandard zu erhöhen, denn nur so bleibt die Hotellerie und der Gesamt-tourismus überlebensfähig.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><i>Die Planung sollte unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte, insbesondere in Bezug auf die Geschossigkeit und Dachausbildung überarbeitet werden. In den Vorhabenplänen oder im Durchführungsvertrag sollten zudem Regelungen zur Materialität (Dachfarbe, Fassadenfarbe, Gestaltung von Brüstungselementen) getroffen werden.</i></p> <p><i>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte in § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen ergänzt werden, dass für die maximale Wandhöhe die Werte in den Vorhabenplänen maßgeblich und verbindlich sind.</i></p>	<p><i>Der Anregung zu einer vertieften Regelung der Materialität wird nicht stattgegeben. Aus Sicht der Stadt Füssen ist bereits in den vorliegenden Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans deutlich erkennbar, dass der vorhandene Anthrazitton des Bestandsgebäudes auch nach den Umbaumaßnahmen bestehen bleibt. Auch der Farbton der Dachdeckung aus dem rot-rotbraunem Farbspektrum wird aufrechterhalten.</i></p> <p><i>Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass der Vorhabenträger aufgrund der Grundstückslage und –größe, sowie aufgrund des Bestandsgebäudes und unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung durch Einhaltung der Gesamthöhen nur die Möglichkeit der Qualitätsoptimierung durch einen überschaubaren Dachausbau mit Loggien, Gauben, Terrassen u. Ä. erreichen kann. Darüber hinaus besteht die Sinnhaftigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere darin, dass im Rahmen des Vorhabens zum einen nachbarschützende Belange gewahrt werden, zum anderen mehr bauliche Möglichkeiten eröffnet, als laut § 34 BauGB umsetzbar wären.</i></p> <p><i>Im Sinne einer baulichen Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur Optimierung des Tourismus stellt ein Dachausbau eine immer noch verträglichere Nachverdichtung dar als neue Kulturlandschaften in Anspruch zu nehmen.</i></p> <p><i>In der Gesamtabwägung zwischen der Erhaltung, Sicherung und der Verbesserung des baukulturellen Kontextes und dem Potenzial der Steigerung eines qualitätsvollen Übernachtungsangebots wägt die Stadt zugunsten der Optimierung der Qualität des Tourismus (hier vorliegend: Ausbau einiger Suiten in Verbindung mit der Verbesserung des Wellnessangebots) und zu Ungunsten des baukulturellen Kontextes ab.</i></p> <p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p><i>Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben mit den dortigen Höhen zu bauen. Auf eine Ergänzung der textlichen Festsetzung unter Bezugnahme auf die Wandhöhen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher verzichtet. Die Begründung, die als Auslegungshilfe dient, wird entsprechend ergänzt.</i></p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

01-2 Landratsamt Ostallgäu – Untere Naturschutzbehörde

vom 04.04.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 28.11.2024; darüber hinaus werden keine naturschutzfachlichen Einwände geltend gemacht.</p> <p><u>Stellungnahme vom 28.11.2024</u></p> <p>Das Hotel befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hopfensee. Dort beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Forggensee und benachbarte Seen“. Die Uferbebauung wirkt somit direkt in das LSG hinein bzw. ist von der Uferstraße und von Süden – vom Schutzgebiet her – weit sichtbar.</p> <p>Gem. § 3 Abs. 2 der LSG-VO dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die das Landschaftsbild verunstalten und den Naturgenuss beeinträchtigen. Nach § 3 Abs. 1 Ziff. 5 der LSG-VO sollen landschaftsverträgliche Erholungsformen gefördert werden.</p> <p>Da die Bebauung unweit an das LSG angrenzt, besteht v. a. durch die Sichtbeziehung ein direkter Zusammenhang.</p> <p>Infolge des geplanten Ausbaus überragt der nunmehr massive Baukörper die anderen Gebäude und fügt sich dadurch bei weitem nicht in das bestehende Ortsbild ein. Durch den nach Norden ansteigenden Hang wird die Situation verschärft – und dies an einem bereits bisher besonders exponierten Standort.</p>	<p>Auf die fachliche Würdigung / Abwägung vom 11.03.2025 (siehe unten) wird verwiesen.</p> <p><u>Fachliche Würdigung / Abwägung vom 11.03.2025</u></p> <p>Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass der Vorhabenträger aufgrund der Grundstückslage und –größe, sowie aufgrund des Bestandsgebäudes und unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung durch Einhaltung der Gesamthöhen nur die Möglichkeit der Qualitätsoptimierung durch einen überschaubaren Dachausbau mit Loggien, Gauben, Terrassen u. Ä. erreichen kann. Darüber hinaus besteht die Sinnhaftigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insbesondere darin, dass im Rahmen des Vorhabens zum einen nachbarschützende Belange gewahrt werden, zum anderen mehr bauliche Möglichkeiten eröffnet, als laut § 34 BauGB umsetzbar wären.</p> <p>Die Stadt Füssen weist darauf hin, dass bereits der bestehende Baukörper des Vorhabens sowie die beiden angrenzenden Nachbarn eine gewisse Massivität aufweisen, diese ist der Sondernutzung geschuldet. Im Sinne einer baulichen Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur Optimierung des Tourismus stellt ein Dachausbau – unter Beibehaltung der bestehenden Gesamthöhen – eine immer noch verträglichere Nachverdichtung dar als neue Kulturlandschaften in Anspruch zu nehmen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die überdimensionierte Bauform mit städtebaulichem Charakter wirkt – von Natur- und Kulturlandschaft umgeben – absolut deplatziert.</p> <p>Die Region wirbt für den Tourismus, berücksichtigt aber nicht die Sensibilität der umgebenden Landschaft sowie die Zusammenhänge und deren Übergänge zwischen Ort und Landschaft.</p> <p>Aus hiesiger Sicht stellt diese Planung eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar und wird deshalb abgelehnt.</p>	<p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen eines Landschaftsschutzgebietes nur für seinen räumlichen Geltungsbereich gelten; das vorliegende Bebauungsplangebiet liegt jedoch außerhalb.</p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____: ____	

01-3 Landratsamt Ostallgäu – Untere Bodenschutzbehörde

vom 01.04.2025

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Altlasten:</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan Hopfen am See - BPlan Nr. 16 "Uferstraße 10" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.</p> <p>Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.</p> <p>Schutzgut Boden:</p> <p>Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Dies wird im weiteren Projektverlauf berücksichtigt. Es handelt sich jedoch um Umbaumaßnahmen ab dem 1. Obergeschoss, so dass keine zusätzliche Versiegelung oder Aushubarbeiten zu erwarten sind.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

01-4 Landratsamt Ostallgäu – Untere Immissionsschutzbehörde**vom 03.04.2025**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Auf die Stellungnahme der U. vom 12.11.2024 wird verwiesen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht hat die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne der Lärmvorsorge zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits vorhandene sowie künftige Lärmkonflikte zu ermitteln und im Zuge der Planung zu vermeiden bzw. zu lösen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 12.11.2024</u></p> <p><i>Da mit dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Erweiterung des Hotelbetriebes einhergeht, ist aus Sicht der UIB eine schalltechnische Untersuchung eines qualifizierten Sachverständigenbüros erforderlich. In Frage kommen dafür z. B. die amtlich nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Stellen. In der schalltechnischen Untersuchung sollen die Lärmimmissionen durch den Fahrverkehr und die Parkplätze sowie die Emissionen der baulichen und technischen Anlagen des Hotelbetriebes (z. B. Terrassenbetrieb, Lüftungen etc.) ermittelt und beurteilt sowie ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festgelegt werden. Sofern erforderlich sind die Maßnahmen in den Bebauungsplan einzuarbeiten und als textliche Festsetzungen festzulegen.</i></p>	<p>Auf die fachliche Würdigung / Abwägung vom 11.03.2025 (siehe unten) wird verwiesen.</p> <p><u>Fachliche Würdigung / Abwägung vom 11.03.2025</u></p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p><i>Es handelt sich um eine – im Verhältnis zum Bestand – geringfügige Änderung des bestehenden Hotelbetriebs: Dachsanierung, Einbau von Gauben in das Dach auf die Nord- und Südseite, Einbau von 4 Suiten in das Dachgeschoss, Einbau eines Fitnessraumes in das 3. Obergeschoss. Es ergeben sich dadurch keine zusätzlichen Stellplatzbedarfe. In den letzten Jahren hatte sich die Anzahl der Zimmer reduziert, so dass ein Überschuss von Stellplätzen entstanden ist, die für die geplante Erweiterung in Anspruch genommen werden sollen. Demnach ist auch nach Umsetzung der Planung nicht mit einer signifikanten Veränderung der Gegebenheiten in Sachen Immissionsschutz auszugehen. Auf die Erarbeitung eines Gutachtens wird verzichtet.</i></p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Beschluss: ____:____	

04 Staatliches Bauamt Kempten**vom 03.04.2025**

Az.: GZ S431-46220.Füssen.Hopfen

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Wir beziehen uns auf die Stellungnahme vom 29.10.2024.</p> <p><u>Stellungnahme vom 29.10.2024</u></p> <p><i>Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Änderung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind von der ausweisenden Stadt Füssen, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Staatsstraße 2008.</i></p> <p><i>Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.</i></p> <p><i>Der Straßenbaulastträger ist von jeglichen Ansprüchen des Baubewerbers freizustellen, die aus dem Bestand und aus dem Betrieb der Straße bzw. des Geh- und Radweges (z. B. Lärmansprüche, Winterdienst, Entwässerung) sich ergeben.</i></p>	<p>Auf die fachliche Würdigung / Abwägung vom 11.03.2025 (siehe unten) wird verwiesen.</p> <p><u>Fachliche Würdigung / Abwägung vom 11.03.2025</u></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine Lärmschutzmaßnahmen veranlasst.</i></p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p><i>Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Hotels. Schmutz- und Regenwasser sollen nach wie vor in die bestehende Kanalisation in der Uferstraße eingeleitet werden. Darüber hinaus ist das Straßengrundstück nicht betroffen.</i></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und daher außerhalb vom Bebauungsplanverfahren zu regeln.</i></p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

B. Stellungnahmen mit Hinweisen**28 Schwaben Netz GmbH****vom 24.03.2025**

Az.: Ke-JM/ma

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan keine Einwände erheben.</p> <p>Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Gasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist.</p> <p>Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: http://planauskunft.schwaben-netz.de/.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ergebnismitteilung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nach Satzungsbeschluss. Die Information vor Beginn eventueller Arbeiten im Planungsbereich ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Änderungen am bestehenden Gebäude sind erst ab dem 1. Obergeschoss geplant. Bestehende Leitungen werden somit nicht beeinträchtigt.</p>
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.	
Beschluss: ____:____	

C. Beschlussfassung

Satzungsbeschluss

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschließt den vom Büro OPLA ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 16 „Uferstraße 10“ in der Fassung vom 06.05.2025 als Satzung.

Die Verwaltung wird mit der Ausfertigung und ortsüblichen Bekanntmachung beauftragt.