

Aufstellung des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 14 – Uferstraße Süd

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4

Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 22.12.2016 und Termin am 06.02.2017 beteiligt.

Hinweis: Es gelten nachfolgend jeweils die Originalstimmungen in ihrem vollen Wortlaut. Fassung für die Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 17.07.2018

I. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Verfahren äußerten folgende Stellen keine Einwände:

Landratsamt OAL-Komm. Abfallwirtschaft-, mit Schreiben vom 02.01.2017
Landratsamt OAL-Tiefbau m. Kreißstraßenverwaltung-, mit Schreiben vom 03.01.2017
Landratsamt OAL-Untere Immissionsschutzbehörde-, mit Schreiben vom 31.01.2017
Landratsamt OAL-Untere Wasserrechtsbehörde-, mit Schreiben vom 05.01.2017
Gemeinde Pfronten, mit Schreiben vom 30.01.2017
Gemeinde Eisenberg, mit Schreiben vom 18.01.2017
Bayerischer Bauernverband Kaufbeuren, mit Schreiben vom 30.01.2017
Wasserwirtschaftsamt Kempten, mit E-Mail vom 01.02.2017
Gemeinde Rieden am Forggensee, mit Schreiben vom 19.01.2017
Abwasserzweckverband Füssen, mit E-Mail vom 09.01.2017
Schwaben Netz Augsburg, mit Schreiben vom 27.12.2016
Gemeinde Hopferau, mit Schreiben vom 30.12.2016
Gemeinde Schwangau, mit Schreiben vom 07.02.2017
Amprion GmbH Dortmund, mit E-Mail vom 05.01.2017

Mit der Bitte um Ergänzungen und weiteren Hinweisen sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Bauplanungsrecht/Städtebau-, mit Schreiben vom 02.02.2017

Stellungnahme:

„Planzeichnung:

Die neuen Baugrenzen führen das Gebäude „Gasthaus Fischerhütte“ direkt und für Wanderer um den Hopfensee in aufdringliche Nähe unangemessen an den viel begangenen öffentlichen Rundwanderweg heran. Dieses aufdringliche „in den Weg stellen“ soll im Interesse der Qualität des öffentlichen Wanderweges und des Art. 141 BV unbedingt vermieden werden.

Hinweis zu Textteil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen- örtliche Bauvorschriften S. 4:

Ziff. 1 ist mangels Konkretheit rechtlich wirkungslos, sodass bis zu farblichen und materialmäßigen Verunstaltung alles möglich wäre. Auf die Pflicht zur Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB wird nachdrücklich hingewiesen.“

Abwägung:

Die Baugrenze beim Gebäude „Gasthaus Fischerhütte“ wurde auf die Bestandssituation angepasst und umfasst das bestehende Gebäude mit Gaststuben, Wintergarten und überdachten Terrassen. Die festgesetzte Baugrenze stellt daher dem Rundwanderweg kein Gebäude in den Weg, sondern begrenzt den bebaubaren Bereich auf die derzeitige Gegebenheit vor Ort. Eine Änderung der Baugrenze ist daher nicht erforderlich.

Die Ziffer 1 im Textteil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird konkretisiert. Es wird festgelegt, dass bei der Fassadengestaltung keine grellen Farbtöne (außer Weiß) verwendet werden dürfen und für die Dacheindeckung nur Rot- oder Brauntöne verwendet werden dürfen.

Abstimmungsergebnis: 22: 0

2. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Untere Naturschutzbehörde-, mit Schreiben vom 27.01.2017

Stellungnahme

: (Zu Ziffer 2.5)

„Es wird gebeten, den Steg 6 in der Planzeichnung nicht mehr darzustellen um ggf. spätere Bezugsfälle zu vermeiden. Es wird vorgeschlagen, Grünlandflächen die durch die Erholungsnutzung nicht intensiv genutzt werden beispielsweise durch Lagern, Spielen ... als artenreiche extensive Wiesen durch entsprechendes Pflegemanagement zu entwickeln.“

Abwägung:

Der Steg 6 wird aus der Planzeichnung entfernt.

Zum Sachverhalt der Entwicklung von Grünlandflächen: Durch die Erholungsnutzung kann die Entwicklung zu artenreichen Extensivwiesen teils gestört oder gar gänzlich verhindert werden. Auf die Festsetzung wird daher verzichtet. Ein Hinweis wird eingefügt: „Es kann für Pacht- und Nutzungsverträgen die Einrichtung einer solchen empfohlen werden.“

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

3. Landratsamt Ostallgäu Marktoberdorf, -Untere Bodenschutzbehörde-, mit Schreiben vom 16.01.2017

Stellungnahme:

„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.“

Abwägung:

Der Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Keine Veranlassung

4. Staatliches Bauamt Kempten, mit Schreiben vom 16.01.2017

Stellungnahme

: (Zu Ziffer 2.5)

„Die vorgebrachten Punkte aus der Stellungnahme vom 25.08.2014 werden vollumfänglich aufrechterhalten und nochmals auf die Wichtigkeit ausreichender Sichtverhältnisse in Bezug auf die Verkehrssicherheit hingewiesen.“

25.08.2014: „Einwendungen: An Einmündungen öffentlicher Straßen oder Parkplätze in die Staatsstraße 2008 sind Sichtdreiecke mit Schenkellänge 70 m nach Maßgabe der RAST 06 einzuhalten und im BBP zeichnerisch festzuhalten. Bei der westlichsten und östlichsten Zufahrt ist jeweils ortsauwärts die Schenkellänge auf 110 Meter zu vergrößern. Zusätzlich sind im Bereich von Gehwegen oder Geh- und Radwegen Schenkellängen von 30 Meter anzusetzen. Die Sichtdreiecke sind dauerhaft von allen die Sicht behindernden Gegenständen frei zu halten.

Die Immissionen der St 2008 sind einzukalkulieren. Es können keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger erhoben werden.

Von den einmündenden Straßen, Wege und Plätzen darf kein Niederschlagswasser auf die Staatsstraße gelangen. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze von Hopfen am See gilt eine Anbauverbotszone von 20 Metern, gemessen am durchgehenden Fahrbahnrand der St 2008.“

Abwägung:

Die Hinweise werden in die Planung übernommen, wobei die Sichtdreiecke nur nachrichtlich kenntlich gemacht werden.

5. Elektrizitätswerke Reutte, Füssen mit Schreiben vom 28.12.2016

Stellungnahme

: (Zu Ziffer 2.5)

„Unsere Stellungnahme vom 01.09.2014 hat weiterhin Gültigkeit.“

01.09.2014: Keine Äußerung

Abwägung:

Keine Veranlassung.

6. Stadträte Füssen, Antrag Nr. 587, mit Schreiben vom 20.11.2016

Stellungnahme:

„Der geplante Neubau von ca. 17 öffentlichen Parkplätzen östlich Anwesen Fischerhütte vor den Hausnummern 11 und 12 wird aus dem Bebauungsplan entfernt. Die Fläche wird als Grünfläche ausgewiesen.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan wird zusätzlich aufgenommen:

Der Uferbereich Badeplatz Seeblick bis Fischerhütte ist vor Bewuchs freizuhalten. Begründung:

Der Tourismusverein Hopfen am See. hat sich in seinen touristischen Zielen unter anderem auch mit dem Thema Parken beschäftigt. Hier soll der Park- Suchverkehr in der Uferstraße möglichst verringert, auf keinen Fall soll er aber verstärkt; werden.

Wir sehen zwar die Notwendigkeit weiterer Parkplätze zur Verbesserung der Parksituation in Hopfen am See. Diese Parkplätze sollten aber am westlichen oder auch am östlichen Ortsrand, oder in der etwas erweiterten Umgebung angesiedelt werden. Wir sind uns bewusst, dass diese Planungen aber nur in einem mittelfristigen Zeitraum ausgeführt werden können.

Ebenso sollte der Parkplatz beim Wiesbauer optimiert, eventuell vergrößert und als Wandelparkplatz beschildert werden. Diesem Parkkonzept schließen wir uns inhaltlich an. Dieser überparteiliche Antrag zum Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 14 wird gestellt von den Stadträten“

<gez.: Herbert Dopfer, Bernhard Eggenberger, Andreas Eggenberger, Peter Hartung, Michael

Schmück> Abstimmungsergebnis: hinfällig

7. Regierung von Schwaben Augsburg, mit Schreiben vom 02.02.2017

Stellungnahme

: (Zu Ziffer 2.1)

„Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

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 Verlandungsbereiche u.a. am Hopfensee erhalten“ Abwägung:

Die Punkte sind bereits in der Begründung aufgeführt. Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich keine nennenswerte Veränderung, die den Regionalplan aufgeführten Zielen und Grundsätzen entgegensteht.

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren -F7716.2BBP L2.2-4612-427- mit Schreiben vom

24.01.2017

Stellungnahme:

(Zu Ziffer 2.5)

Bereich

Forsten:

„Kein Wald betroffen- keine

Äußerung.“ Bereich Landwirtschaft:

„Der Absatz zu den landwirtschaftlichen Immissionen wurde eingearbeitet. Ansonsten verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 8.9.2014.“

08.09.2014: „Bereich Forsten: Im vorgelegten Bebauungsplan mit Stand vom 03.06.2014 ist kein Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG betroffen.

Somit bestehen aus Sicht des Bereichs Forsten keine

Einwendungen. Bereich Landwirtschaft:

Wir bitten, die Satzung um folgenden Hinweis zu ergänzen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen bzw. sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Nordwesten des Plangebietes befindet:

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer

ordnungsgemäßen Land- wirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Die zukünftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes und auch für die Zufahrt zum landwirtschaftlich genutzten Grund- stück Fl. Nr. 233, Gemarkung Hopfen a.S. dürfen nicht behindert werden.“

Abwägung:

Der Hinweis ist Gegenstand der Planunterlagen. Keine Veranlassung.

II. Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit sind folgende Anregungen oder Stellungnahmen

eingegangen: A_Bürgerinitiative Hopfen am See, mit Schreiben vom 01.02.2017

Stellungnahme:

„Der Bebauungsplan Uferstraße Süd ist nun in die entscheidende Bewertungs- und Genehmigungsphase eingetreten. Die vorliegende Planung berührt zumindest in einem Teilbereich vitale Interessen Hopfens und damit auch unserer Bürgerinitiative, die sich seit Jahren der Aufgabe stellt, die exponierte Lage Hopfens und seine landschaftliche Schönheit zu wahren.

Die renovierungsbedürftige Badeanstalt soll durch einen Neubau ersetzt werden mit einer Flächenausdehnung um fast das Dreifache. Dies würde das notwendige Maß einer Badeanstalt mit Umkleidekabinen, Sanitätsanlagen und einer zweckorientierten saisonalen Gastronomie deutlich überschreiten. Eine mindestens 14 Meter lange bis fast zum Seeufer reichende überdachte Rampe mit einer Firsthöhe von fast 9 m über dem mittleren Seewasserspiegel würde eine gigantische Klotzwirkung entwickeln, die jeder ausgewogenen landschaftsorientierten Architektur widerspricht. Die geplante Ausdehnung des Baukörpers nach Osten Richtung Parkplatz würde zum Wegfall des parallel zur Parkplatz-Zufahrt verlaufenden Fußweges führen. Dies bedeutete nicht nur eine Gefährdung der Fußgänger zu See und Badeanstalt, sondern eine starke Behinderung des einzigen Zugangswegs zum See für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Nach den Vorstellungen der Erbgemeinschaft der See-Eigentümer soll hier nicht eine Badeanstalt, sondern ein Spekulationsobjekt für Investoren in landschaftlich privilegierter Lage entstehen, in dem Badegäste allenfalls noch eine geduldete Nebenrolle spielen. Die von vielen Familien mit Kindern geschätzte Badelandschaft im gepflegten geschützten Areal wäre für immer verloren, ein unter dem Gesichtspunkt des gehobenen Tourismus nicht hinnehmbarer Verlust. Hopfen braucht keine weitere Ganzjahres - Gastronomie, sondern ein hochwertiges Freizeitangebot in der Badesaison.

Helfen Sie als kompetente und verantwortungsbewusste Entscheidungsträger mit, dass Hopfen wenigstens in diesem besonders sensiblen Bereich der Badeanstalt und, der Uferpromenade seine Ursprünglichkeit behalten darf.“ Abwägung:

Die Stadt Füssen berücksichtigt mit der Planung auch die Renovierung des Strandbades. Aufgrund des Umfangs der Planung wurde das Architekturbüro Otto Blender aus Seeg mit dieser Aufgabe betraut. Die Planungsaufgabe umfasst neben einer reinen Ertüchtigung, eine zukunftsfähige Lösung, die den heutigen Anforderungen und Vorschriften einer Badeanstalt gerecht wird. Damit ist auch die Dimensionierung begründet.

Abstimmungsergebnis: 22: 0

B_Lutz Abel Rechtsanwälte München -44/2016 MVO/mvo mit Schreiben vom 06.02.2017

Stellungnahme:

„wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 14- Uferstraße Süd der Stadt Füssen die rechtlichen Interessen der Eigentümer der betroffenen Grundstücke, und zwar Herrn Stephan Groll, Frau Gabriele Groll, Frau Dagmar Mairoser, Frau Ingeborg Rudolph, nachfolgend gemeinsam als "Hopfenseegemeinschaft" bezeichnet. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geben wir namens und im Auftrag unserer Mandanten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf folgende Einwendungen bzw. Anregungen (Anträge) beinhaltende

Stellungnahme

ab: A. Sachverhalt

1. Grundeigentum/Betroffenheit der Einwendungsführer

Die Hopfenseegemeinschaft ist Eigentümer nahezu sämtlicher Flurstücke, die durch den Bebauungsplan betroffen sind. Die Realisierung der Planung hätte deshalb erhebliche Auswirkungen auf die Hopfenseegemeinschaft.

2. Planungen der Stadt

Veranlassung der Planung ist lt. Begründung zum Planentwurf unverändert die

"Sicherung, Weiterentwicklung und die qualitative Verbesserung der bestehenden Einrichtungen für die Erholung und allgemein für den Tourismus im Bereich der Uferzone Hopfen am See".

Das zu beplanende Gebiet liegt im Außenbereich und ist in weiten Teilen bis zum Jahr 2020 der Stadt Füssen im

Rahmen eines Pachtvertrages zur Nutzung überlassen. Die Stadt Füssen hatte das Gebiet bereits im Rahmen

des vorangegangenen Pachtvertrages mit verschiedenen Einrichtungen versehen bzw. deren Errichtung geduldet, die durch den nunmehr vorliegenden Planentwurf endgültig sanktioniert werden sollen.

Der Bebauungsplanentwurf liegt lt. amtlicher Bekanntmachung vom 19.12.2016 mit Begründung und Umweltbericht im Zeitraum 04.01.2017 bis 06.02.2017 aus. Deshalb werden die nachfolgenden Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben.

B. Einwendungen und Anregungen

(Anträge) Der Einwendungsführer stellt folgende Anträge

Die Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt. Begründung

1. Keine Erforderlichkeit der Planung

Die Planung ist nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Zwar wären die geltend gemachten Planungsziele ("die Sicherung, die Weiterentwicklung und die qualitative Verbesserung der bestehenden Einrichtungen für die Erholung und allgemein für den Tourismus in der Uferzone Hopfen am See") teilweise geeignet, eine städtebaulich ausreichende Motivation zu liefern. Gemessen an den Planungszielen, auf die sich die Stadt Füssen beruft, fehlt es der konkreten Planung jedoch an einer ausreichenden Rechtfertigung.

Darüber hinaus ist für den Flächentausch, der in der Begründung unter "Veranlassung" ausdrücklich angesprochen wird, der Bebauungsplan jedenfalls mit dem jetzt geplanten Zuschnitt ebenfalls nicht erforderlich. Diesbezüglich wurde eine Beschränkung der Planung auf den Bereich des Strandbads voll und ganz genügen.

- a) Es handelt sich bei der überplanten Fläche derzeit um den Außenbereich. Die in der Begründung geäußerte Befürchtung der Stadt Füssen, es sei ein "städtebaulicher Druck zu spüren, wonach hier noch weitere Vorhaben und Einrichtungen für die Erholung und für den Tourismus entstehen könnten", die wiederum zu einer "starken Überfremdung des Uferbereichs führen" würden, ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar. Vielmehr drängt sich angesichts dieser Begründung auf, dass es sich vorliegend in Wirklichkeit um eine Planung zur Verhinderung von Vorhaben und nicht zur Verfolgung städtebaulicher

Ziele handelt. Für eine Verhinderungsplanung fehlt von vornherein die Erforderlichkeit. Ein Bebauungsplan zur Festschreibung einer "Möblierung der Landschaft" ist ebenfalls nicht erforderlich (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.03.2013-1 C 10456/12).

- b) Die schlichte Konservierung des Status Quo ist nicht städtebaulich motiviert. Dies drängt sich schon allein deshalb auf, weil im Plangebiet erhebliche städtebauliche Missstände und Konflikte vorliegen, die auch mit der überarbeiteten Entwurfsplanung in keiner Weise gemildert, geschweige denn gelöst werden können. Der eigentlich bei der Planaufstellung geforderten städtebaulichen Konfliktbewältigung geht die Stadt Füssen offenbar bewusst aus dem Weg. Herausgegriffen seien beispielhaft folgende Bereiche:

- Positionierung des öffentlichen Parkplatzes östlich des Strandbads im Verhältnis zum Segelclub mit Slipanlage und zum Strandbad selbst: Der Parkplatz wirkt als Fremdkörper, der den Übergang vom Strandbad zur Uferpromenade willkürlich zerschneidet und den Eindruck des Hopfensees als Naturschönheit zunichtemacht. Durch die Nähe zur Slipanlage und zum Segelclubgelände ist der Parkplatz unweigerlich dazu bestimmt, zumindest in Teilen als Abstellfläche für Segelboote, Anhänger und weitere Gegenstände zu dienen. Würde die Stadt Füssen es mit ihrem Planungsziel „Weiterentwicklung und qualitative Verbesserung“ ernst meinen, so müsste sie diese städtebaulich unzutragliche Situation planerisch gestaltend angehen und eine konfliktlösende Neupositionierung des Parkplatzes im Verhältnis zum Strandbad und zum Segelclubgelände festsetzen. Die unmotivierte Festschreibung städtebaulicher Missstände ist demgegenüber nie erforderlich und kann daher niemals Gegenstand einer rechtmäßigen Planung sein.
- Strandbad: Die Vergrößerung der Grundfläche und die Zulassung einer Gaststätte mit Betriebsleiterwohnung löst nicht das grundsätzliche Problem, dass das Gebäude – zumal an seiner aktuellen Position, die im Wesentlichen unverändert bleiben soll – den Charakter einer Badeanstalt behalten wird. Um ein umgebungsadäquates Erlebnisbad mit hochwertiger Gastronomie anbieten zu können, müsste die Positionierung und Größe des Gebäudes grundlegend neu geplant werden. Das Maß der baulichen Nutzung, das für das Strandbad-Gebäude und die übrigen Gebäude festgesetzt werden soll, ist „gegriffen“. Es ist zu restriktiv für die geplante Nutzung und wird nicht hinreichend begründet; insbesondere findet keine nachvollziehbare Abwägung gegenüber den Interessen der Eigentümer statt.

2. Abwägungsfehler:

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Interessen der Eigentümer wurden bisher nicht hinreichend gewürdigt. Besprechungstermine wurden ständig verschoben, die Inhalte des von Seiten der Eigentümer vorgeschlagenen städtebaulichen Vertrages wurden nicht erörtert und sind auch in den

neuen Planentwurf nicht eingeflossen. Die durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Rechtsposition der

Hopfenseegemeinschaft wurde im Rahmen der Aufstellung des Planentwurfs demnach übergangen. Der Bebauungsplan würde im Falle seines Inkrafttretens das Eigentumsgrundrecht der Hopfenseegemeinschaft verletzen.

- a) Zunächst ist hervorzuheben, dass die Stadt Füssen derzeit Pächter des Plangebiets In seinem wesentlichen Umgriff ist. Die Pacht läuft noch bis zum Jahr 2022 und dient vornehmlich dazu, die mit verschiedenen dem Fremdenverkehr dienenden Einrichtungen (u.a. Wege, Kneipp-Becken, Musikpavillon, Parkbänke, etc.) versehenen Grünflächen südlich der Uferpromenade der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen und auf diese Weise auch den Tourismus zu fördern. Vordringliches Ziel der vorliegenden Planung ist es offensichtlich, diese Zweckbestimmung dauerhaft auch für die Zeit nach Auslaufen des Pachtvertrages zu konservieren und es der Stadt Füssen auf diesem Wege zu ersparen, künftig weitere Verträge zur Nutzungsüberlassung mit den Eigentümern abzuschließen. Dies wäre auch durch den Passus im Pachtvertrag, nach dem die gemeindliche Planungshoheit unberührt bleibt, nicht gedeckt. Dann die gemeindliche Planungshoheit unterliegt in jedem Fall der Beschränkung des § 1 Abs. 7 BauGB.
- b) Zudem sind die Festsetzungen des Planentwurfs weiterhin in sich widersprüchlich. So sollen die Grünflächen, soweit sie im Eigentum der Hopfenseegemeinschaft stehen, lt. Planentwurf als "private Grünflächen" festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um ein bloßes Lippenbekenntnis. Denn diese Festsetzung würde nach geltendem Planungsrecht bedeuten, dass die Grünflächen ausschließlich oder zumindest vorwiegend von der Hopfenseegemeinschaft genutzt werden können. De facto würden diese Grünflächen ihre privatnützige Funktion schon dadurch verlieren, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen durchzogen sind und lt. Ziff. C.3 der Satzung grundsätzlich weder eingezäunt noch sonst abgegrenzt werden dürfen; durch die Festsetzung eines öffentlichen Weges zwischen dem privaten Wochenendhaus der Hopfenseegemeinschaft und dem Seeufer sollen die Eigentümer dauerhaft weiterhin vom Seezugang abgeschnitten bleiben, ohne dass für diese Einschränkung eine Rechtfertigung ersichtlich wäre. Darüber hinaus soll weiterhin die Auflage einer regelmäßigen Mahd und die Erhaltung der Wege angeordnet werden, beides Verpflichtungen, die nach Ablauf des Pachtvertrages allein die Hopfenseegemeinschaft treffen würden.
- c) Das von der Stadt Füssen mit der Planung in Wahrheit verfolgte Ziel, nämlich die Uferpromenade im jetzigen Zustand, d.h. unverändert mit der bestehenden "Möblierung" und auch mit allen städtebaulichen Missständen, über die Laufzeit des Pachtvertrages hinaus der Öffentlichkeit und dem Fremdenverkehr unter Ausschluss der Eigentümer zu widmen, könnte - wenn überhaupt - allenfalls durch eine Bodenordnung verfolgt werden. Die vorliegende Planung dient offenbar dazu, den Konsequenzen des hierfür erforderlichen Umlegungsverfahrens aus dem Weg zu gehen. Die Planung ist zu diesem Zweck offensichtlich ungeeignet, da sie wegen fehlender Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) und eines weitgehenden Abwägungsausfalls hinsichtlich der privaten Interessen der Eigentümer (§ 1 Abs. 7 BauGB) ohnehin keinen Bestand haben

würde."⁴⁴ Abwägung:

Zu1)

Die Unterstellung, es sei kein Planungserfordernis gegeben, widerspricht die Stadt Füssen. Die städtebaulichen Ziele sind in diesem sensiblen Bereich nicht allein durch Außenbereichsflächen sichergestellt. Gerade durch die bisherigen sonstigen Nutzungen, die als nicht Privilegierte Nutzungen im Außenbereich einen schleichenden Innenbereich provozieren ist hier eine Planung als Sicherungsinstrument legitimes Planungsmittel. Dabei ist die freie Uferpromenade mit Ihren bestehenden Nutzungen zu erhalten. Dieses Ziel entspricht keiner Negativplanung.

Eine Bewältigung der sog. Missstände ist Teil der Planung. Im Gegensatz zum Antragssteller sieht die Stadt die Position des Parkplatzes als sorgfältig erwogen an. Es wurde aus mehreren Varianten die verträglichste Option gewählt. Dem Abstellen von „Segelboote[n], Anhänger[n] und weitere[n] Gegenstände[n]“ kann verkehrsrechtlich entgegengewirkt werden, was aber nicht Teil der Bauleitplanung ist. Die Zäsur zwischen Strandbad und Segelclub dient der Konfliktvermeidung. Es wird räumliche Distanz zum Segelclub geschaffen, der Badegästen und Clubgästen klar getrennte Bereiche zuordnet.

Die Stadt weist den Vorwurf von sich, dass es sich bei dem Strandbad um einen Abwägungsfehler handelt. Die Dimensionierung des Baufensters für einen Ersatzbau des Strandbades wurde entsprechend den Entwürfen von Herrn Architekt Otto Blender gewählt und ermöglicht ein Gebäude mit Gastronomieteil, das dem zu erwartenden Bedarf angemessen ist. Der gegenständliche Entwurf wurde in aktueller Fassung der Planzeichnung beigefügt.

Zu 2)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diesem Grundsatz gemäß §1 Abs. 7 ist sich auch die Stadt Füssen bewusst.

Die Stadt Füssen hat ein berechtigtes Interesse, dass die bisherige Nutzung weitergeführt wird. Jedoch ist dies nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und kann über einen Bebauungsplan ohnehin nicht geregelt werden. Somit wird auch in Zukunft ein Pachtvertrag zwingend notwendig sein. Die Argumentation, dieser Bebauungsplan würde einen Pachtvertrag ersetzen ist deshalb nicht nachvollziehbar.

Die Zugänglichkeit der Bayerischen Seen ist auf höherer Gesetzesebene geregelt und der öffentliche Weg entlang des Ufers stellt dieses sicher. Eine Einzäunung des Wochenendhauses ist zulässig und so auch in der Planzeichnung dargestellt. Die Ausweisung als Grünfläche legt die Anlage und Unterhaltung von einer begrünter Fläche fest, die nicht als Bauland zu nutzen ist. Die Zuschreibung als „private“ Grünfläche entspricht den tatsächlichen Grundverhältnissen. Eine Festlegung als „öffentliche“ Grünfläche ist hier nicht sinnvoll und wäre auch nicht im Sinne der Eigentümer. Die Rechte und Pflichten, die mit Eigentum einhergehen erstrecken sich auch hierauf. Ganz besonders in hochwertigen Lagen wie dem öffentlich wirksamen Uferbereich des Hopfensees.

Die Stadt Füssen ermöglicht im Plangebiet eine gezielte Entwicklung unter Abwägung von öffentlichem und privaten Interessen. Die touristische Erschließung und das Erscheinungsbild wiegen nicht weniger als das Eigentum. Die Erbgemeinschaft besitzt hier große und touristisch, wie landschaftlich wertvolle Grundstücke, die nicht nur durch ihren Grundwert zu beziffern sind. Der Bestand wird nicht nur gesichert, sondern zusätzlich noch die Erneuerung der Bebauung und der Zuwegung zusammen mit Parkierung vorbereitet. Es besteht somit ein Zugewinn für die privaten Eigentümer durch die wirtschaftliche Nutzbarkeit und die Öffentlichkeit, die sich an einem geordneten und erlebbaren Orts- und Landschaftsbild erfreuen kann.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0

C_Dr. Reinhold Mayer, Füssen, mit Schreiben vom 01.02.2017

Stellungnahme:

„Als Bürger Hopfens nehme ich die Gelegenheit wahr, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Uferstraße Süd abzugeben.

Ich möchte mich dabei auf die Planungen im Bereich der Badeanstalt beschränken. Der Plan bedeutet eine Erweiterung des Baukörpers auf fast das Dreifache des bisherigen Volumens und eine Erhöhung des Firstes um

1.30. Die Erweiterung nach Osten sieht eine Überbauung des Fußweges parallel zur Zufahrt zum Parkplatz vor, was eine massive Beeinträchtigung des Zugangs zur einzigen Slipanlage am ganzen See für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und überdies eine Gefährdung der Badegäste auf dem Weg zum See und Badeanstalt darstellen würde. Nach Süden soll eine überbaute Rampe von ca. 18 m Länge entstehen, die bis zum Seeufer reicht und angesichts des Höhenunterschieds zwischen First und mittlerem See Wasserspiegel von 8,75 m eine gigantische "Klotzwirkung" entwickeln würde. Der vorliegende Entwurf ist massiv überdimensioniert und entspricht somit nicht dem Ziel einer Renovierung der Badeanstalt am Hopfensee in sensiblem Landschaftsschutzgebiet“

Abwägung:

Die Stadt Füssen berücksichtigt mit der Planung auch die Renovierung des Strandbades. Aufgrund des Umfangs der Planung wurde das Architekturbüro Otto Blender aus Seeg mit dieser Aufgabe betraut. Die Planungsaufgabe umfasst neben einer reinen Ertüchtigung, eine zukunftsfähige Lösung, die den heutigen Anforderungen und Vorschriften einer Badeanstalt gerecht wird. Damit ist auch die Dimensionierung begründet.

Abstimmungsergebnis: 20 : 2

D_Stadträte Hartung und Eggensberger, mit E-Mail vom 3.3.2017

Stellungnahme:

„für den Tourismusverein Hopfen am See und den gesamten Tourismus stellt der Bootsverleih am Hopfensee ein unverzichtbares Angebot dar.

Historie/ Sachverhalt:

Die Familie Selbach betreibt seit dem Jahr 1956 am Hopfensee einen Bootsverleih. Das Angebot wurde in den sechs Jahrzehnten kontinuierlich gesteigert: Ruder- und Tretboote, Segelboote, Surfbretter, Surfbikes, Elektroboote usw. –

Dennoch wurde die Wirtschaftlichkeit zunehmend schwieriger, wie wir in Gesprächen mit Familie Selbach und Analyse der bisherigen Wirtschaftlichkeit sehen konnten. Mit dem Saisonsende 2016 könnte nach 60 Jahren der Bootsverleih am Hopfensee unwiderruflich beendet sein, wenn wir nicht innerhalb der nächsten Wochen einen neuen Pächter finden werden. - Denn, wenn der Bootsverleih erst einmal beim Landratsamt

Stadt

Landkreis

Bauleitplanung Hopfen am See Nr. 14 – Uferstraße Süd Abwägung zum Verfahren §§ 3 Abs. 2 i. V. m. 4 Abs. 2
abgemeldet ist, wird es

keine Neuzulassung mehr geben. Dies hat die Situation am Weissensee und auch am Forggensee gezeigt. Es gibt an beiden Seen keine Bootsvermietung mehr.

Antrag:

Für den neuen Pächter des Bootsverleihs möchten wir im Bebauungsplan Nr. 14 Hopfen am See die Erlangung einer Schankerlaubnis für Getränke und Eisverkauf beantragen.

Begründung:

Der bisher einzige potentielle Pächter hat eine schlüssige Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt, die einen Weiterbetrieb der Bootsvermietung ermöglichen würde.

Außerdem könnte in der Zusammenarbeit zwischen Pächter, Tourismusverein und dem Fischereiverein ein Angebot für Fischer gemacht werden, das das Fischen auf dem See attraktiver macht, damit mehr Fischer vom Nordufer auf den Hopfensees wechseln würden.“

Abwägung:

Unter Ziffer 2.4 der Satzung wird folgende Regelung bereits beschrieben.

„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.“

Keine Veranlassung einer

Planänderung. Abstimmungsergebnis:

22 : 0

III. Erneuter Billigungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Füssen billigt in öffentlicher Sitzung am 17.07.2018 nach Kenntnisnahme des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und der Abwägung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 14 – Uferstraße Süd.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist erneut öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB), die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten und nochmals zu beteiligen (§ 4 Abs. 2

BauGB). Abstimmungsergebnis:22 : 0

Füssen, den 17.07.2018