



Übersichtslageplan (verkleinerte Darstellung).  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014 (Darstellung der Flurkarten als Eigentumsnachweis nicht geeignet) Dies gilt für sämtliche Plandarstellungen.

## **Begründung**

**Stand : 26.01.2017**

**1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 13 - Uferstraße Nord reicht von der Flurnummer 35/4 (Gemarkung Hopfen am See) am südlichen Ortsrand bis zur Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 227 (Gemarkung Hopfen am See) am nördlichen Ortsrand von Hopfen.

Der Bebauungsplan umfasst alle Grundstücke die in diesem Bereich direkt an die Uferstraße angrenzen.

Der gesamte Geltungsbereich wird in folgende 5 Einzelbereiche unterteilt:

Bereich 1:

Fläche von der „Vilsensteige“ – Teilfläche des Grundstücks 227 bis zur Straße „Am Sonnenhang“.

Bereich 2:

Fläche von der Straße „Am Sonnenhang“ bis zur „Bergstraße“.

Bereich 3:

Fläche von der „Bergstraße“ bis zu der im Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5 - Enzensberg Südost enthaltenen Fläche 5.

Bereich 4:

Fläche von der im Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5 - Enzensberg Südost enthaltenen Fläche 5 bis über die „Höhenstraße“ zu der Flurnummern 35/4.

Bereich 5:

Fläche zwischen dem Bereich 3 und dem Bereich 4, welcher auch im Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5 - Enzensberg Südost enthalten ist.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 67,250 ha

**2. Veranlassung**

Anlass zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes war die Erweiterung eines Hotels an der Uferstraße. Das Landratsamt Ostallgäu hatte schon im Jahre 2010 im Hinblick auf die allgemeine Entwicklung Hopfens, die mit einer immer intensiveren Nutzung der Grundstücke verbundene ist, die Befürchtung geäußert, „dass in kurzer Zeit das Ortsbild von Hopfen negativ verändert werden könnte“. Da die Lage Hopfens

auf Grund der Topographie von erheblicher Fernwirkung ist, sollen nun in einem einfachen Bebauungsplan die Rahmenbedingungen für eine geordnete Entwicklung festgelegt werden“.

**3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan orientiert sich

- am Landesentwicklungsprogramm (LEP)
- am Regionalplan Allgäu
- am Flächennutzungsplan

#### **4. Lage und Bestand**

##### **4.1 Städtebau**

Der Ortsteil Hopfen am See liegt ca. 4 km nordwestlich von Füssen an der Nordseite des Hopfensees und an der Staatsstraße 2008. Die früheren bäuerlichen Weiler „Hopfen“, „Bebele“ und „Vilser“ haben sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund einer regen touristischen Entwicklung und ihrer Lage am Nordufer des Hopfensees stark nach Norden entwickelt. Die bauliche Entwicklung ist durch Wohnbebauung und Tourismusbetriebe geprägt. Die Landschaft wird durch wellige Moränenhügel geprägt, welche zum Hopfensee hin abfällt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich in den Randbereichen um eine leicht ansteigende und im Mittelbereich um eine stark ansteigende Kuppensituation, wobei die Hauptbebauung in einer gleichmäßig ausgerichteten Hangbebauung ausgebildet ist. Die aufgelockerte Bebauung umfasst sowohl Einfamilienhäuser als auch Hotelanlagen. Das Plangebiet grenzt im Westen und im Osten an bestehende und betriebene, landwirtschaftliche Hofstellen an.

##### **4.2 Infrastruktur**

In Hopfen am See sind alle spezifischen Einrichtungen vorhanden, welche ein vom Tourismus geprägter Ortsteil dieser Größe erfordert. Die gehobene Bedarfsdeckung erfolgt in der Stadt Füssen.

##### **4.3 Erschließung**

Das Plangebiet grenzt an die Staatsstraße 2008.  
Die Ortsstraßen sind für den Ziel- und Quellverkehr ausreichend.

##### **4.4 Geologie**

Die Gestaltung der vorhandenen Landschaft ist das Ergebnis der letzten Vereisung. Dem gemäß besteht der Untergrund vorwiegend aus Lehm und Kies. Durch diesen Sachverhalt sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Ausbildung einer tragfähigen und sicheren Gründungssohle erforderlich. Entsprechend der jeweiligen Gründungstiefe ist mit Grundwasser zu rechnen, dessen Wasserspiegellage auch vom Hopfensee beeinflusst werden kann. Das austretende Schichtenwasser sowie das anfallende Sickerwasser erfordern die Ausführung des Kellergeschosses als „Weiße Wanne“.

##### **4.5 Nutzung**

Die teilweise noch vorhandenen un bebauten Flächen zwischen den einzelnen Bereichen werden ausschließlich als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt sind die bei der Art der baulicher Nutzung aufgeführten Betriebe nicht zugelassen. Sonstige Gewerbegebiete nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bleiben weiterhin zugelassen.

##### **4.6 Ökologie**

Aufgrund der gegebenen landwirtschaftlichen Nutzung sind innerhalb des gesamten Plangebietes keine erhaltenswerten oder schützenswerten Bestände hinsichtlich Fauna und Flora gegeben. Um die natürliche Strukturierung des vorhandenen Geländes zu erhalten, ist die Freilegung des in Teilbereichen verrohrten „Köllebachs“ anzustreben.

**5. Planung**

**5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Ziele**

Das im Zuge dieses Bebauungsplanes geplante Gebiet gliedert sich in 5 Bereiche, welche - teilweise - von den vorhandenen Straßen unterteilt werden.

Um die entlang der Uferstraße aufgereichte Bebauung dem gegebenen Landschaftsbild anzugleichen werden die jeweiligen maximalen Firsthöhen der Gebäudeteile auf jeder Parzelle festgelegt.

Durch diese Festlegung der NN-bezogenen Firsthöhen wird innerhalb der betreffenden Bereiche sowohl ein stetiges Ansteigen als auch stetiges Abfallen der Gebäudehöhen erreicht, um somit das gegebene Landschaftsbild widerzuspiegeln.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen hinsichtlich der Anordnung und Ausrichtung der Giebel wird ein aufgelockertes aber einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet.

Der Abschluss bei den jeweiligen Randbereichen und der Übergang zu den privaten Grünflächen und Streuobstwiesen wird durch Sträucher als Ortsrandeingrünung ausgebildet.

**5.2 Verkehr**

Die Grundstücke im Bereich Fläche 1 werden zukünftig über die Straße „Am Sonnenhang“ erschlossen. Dadurch wird bei der westlichen Ortseinfahrt auf der Staatsstraße 2008 sowohl ein verkehrsberuhigter Abschnitt geschaffen, als auch ein geschlossenes Erscheinungsbild erreicht.

Die Grundstücke in den Bereichen Fläche 2 und Fläche 3 werden ausschließlich über die Uferstraße erschlossen.

Die an der Uferstraße liegenden Grundstücke im Bereich Fläche 4 werden ebenfalls über diese erschlossen; die im südlichen Bereich der Fläche 4 liegenden Grundstücke über den Kneippweg.

**5.3 Bauliche Nutzung**

Die Entwicklung der Ortsteile von der ehemals rein landwirtschaftlichen Nutzung hin zur fast ausschließlich touristischen hatte sich ursprünglich weitgehend organisch vollzogen, d.h. dass sich das Ortsbild auf Grund der homogenen Hauslandschaft ohne negative Elemente auszeichnet.

**5.4 Bauweise**

Um den Charakter des Planungsgebietes zu wahren sind nur Einzelhäuser zulässig.

**5.5 Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl durch Baulinien begrenzt, an die gebaut werden muss, als auch durch Baugrenzen, an die gebaut werden kann.

Die Höhe der einzelnen Bauwerke wird sowohl von der vorgegebenen NN-bezogenen Fertigfußbodenhöhe als auch von der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Für jede Parzelle wurde entsprechend der geplanten Gebäudehöhen sowohl die Anzahl der Vollgeschosse als auch die jeweilige Dachneigung vorgegeben.

Um den landschaftlichen Charakter bei der Festlegung der Gebäudehöhe mit zu berücksichtigen wurde – wenn möglich – das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgewiesen.

**5.6 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße umfasst folgende Flächen:

Bereich Nr. 1	7.911,92 m <sup>2</sup>
Bereich Nr. 2	16.300,73 m <sup>2</sup>
Bereich Nr. 3	15.049,40 m <sup>2</sup>
Bereich Nr. 4	17.606,90 m <sup>2</sup>
Bereich Nr. 5	10.376,50 m <sup>2</sup>
Summe :	67.245,45 m <sup>2</sup>

**5.7 Siedlungsökologie**

Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist keinerlei schützenswerter Flora vorhanden und somit auch keine Bestandsschutzmaßnahme erforderlich.

Die Abschlussbereiche werden jeweils mit einer Ortsrandeingrünung siedlungsökologisch aufgewertet.

Die Art und Weise der Außenanlagengestaltung ist satzungsrelevant zu erstellen.

**5.8 Baugestaltung**

Um das gewachsene Ortsbild ohne Störung weiter zu entwickeln, wird die bewährte Architektur mit relativ flach geneigten Dächern und ausreichenden Dachüberständen an Trauf- und Giebelseiten und der konstruktiv bedingten Wechsel von geputzt und mit Holz verschalten Wandflächen angestrebt.

**6. Bodenordnende Maßnahmen**

Von Seiten der Stadt Füssen sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach Baugesetzbuch vorgesehen und erforderlich.

**7. Immissionsschutz – Umweltschutz – Naturschutz**

**7.1 Immissionsschutz**

Bedingt durch die Lage an der Staatsstraße 2008 ist mit der entsprechenden Lärmemission zu rechnen.

Von den in Teilbereichen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ist mit den entsprechenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen. Diese Immissionen sind der Lage geschuldet und müssen nach § 906 BGB geduldet werden.

**7.2 Abfallbeseitigung / Abfallverwertung**

Die Abfallbeseitigung fällt wie bisher in die Kompetenz des Landratsamtes Ostallgäu.

**7.3 Altlasten**

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

**7.4 Denkmalpflege**

Einzeldenkmäler sind im Plan- und Nähebereich nicht gegeben.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

**7.5 Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete nach dem Bayer. Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden oder kartiert.

---

**8. Erschließung**

**8.1 Straßen**

Sämtliche Grundstücke sind durch Uferstraße, Vilsensteige, Bergstraße, Am Sonnenhang, Kneippweg und Höhenstraße erschlossen.

**8.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist über die bestehende Trinkwasserleitung gesichert.

**8.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist grundsätzlich gesichert. Soweit in Einzelfällen eine ungesicherte Leitungsführung über private Grundstücke verläuft, ist eine rechtliche Sicherung notwendig.

Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann ist nach DWA-Merkblatt M 153 und A 117 in Oberflächengewässer einzuleiten. Die Anforderungen für den Hopfensee als Badegewässer sind besonders zu beachten.

**Hinweis:**

Der Hopfensee kann bei Hochwasser bis zu einem Pegel von 785,11 m üNN ansteigen.

**8.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert.

**8.5 Erdgasversorgung**

Bei ausreichender Wirtschaftlichkeit ist von einer Anschlussmöglichkeit auszugehen.

**8.6 Telekommunikation**

Eine flächendeckende Versorgung ist vorhanden. Soweit Ergänzungen oder Änderungen notwendig sind, ist aus städtebaulichen Gründen nur eine unterirdische Leitungsführung zulässig.

**9. Karten**

Grundlage des Bebauungsplanes sind die Karten des Landesvermessungsamtes. Grenzveränderungen sind soweit überhaupt erfolgt, allenfalls marginaler Natur.

**Stadt Füssen**  
**Einfacher Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße Nord**

---

**10. Unterschrift**

**10.1 Entwurfsverfasser**

Der Bebauungsplan wurde von der Planungsgemeinschaft  
- b-a-u Ingenieurgesellschaft mbH – Lindberghstraße 5 – 82178 Puchheim  
und dem  
- Architekt Magnus Peresson – Hintere Gasse 15 – 87629 Füssen  
sowie dem  
- Bauamt der Stadt Füssen  
erstellt.

---

b-a-u Ingenieurgesellschaft mbH

---

Architekt – Dipl. Ing. (FH)

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Füssen,  
STADT FÜSSEN

---

lacob  
Erster Bürgermeister