



Stand: 03.05.2022



## 32. Änderung des Flächennutzungsplanes Begründung

**Auftraggeber:**  
Stadt Füssen  
Lechhalde 3, 87629 Füssen  
Telefon: 08362/903-151, Telefax: 08361/903-204  
E-Mail: a.angeringer@fuessen.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung  
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | [www.hofmann-dietz.de](http://www.hofmann-dietz.de)  
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | [info@hofmann-dietz.de](mailto:info@hofmann-dietz.de)

## 1 Anlass und Aufgabe

Die Stadt Füssen hat 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weißensee - Strandbad“ beschlossen.

Damit reagiert die Stadt zum einen auf die bautechnische Situation am bestehenden Kiosk, zum anderen auf die Anfrage des Nutzers nach baulichen Veränderungen am Bestandsgebäude.

Der bautechnische Zustand der Bestandsgebäude stellt sich so dar, dass es aufgrund der schlechten Baugrundverhältnisse zu starken Setzungen und Verwerfungen in der Fundamentierung gekommen ist. Eine Sanierung ist daher unerlässlich.

Zudem entspricht nach Auffassung von Füssen Tourismus das bestehende Angebot nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen. Das Strandbad Weißensee stellt einen wichtigen Mosaikstein innerhalb des Masterplans Kneipp dar. Das gastronomische Angebot soll darauf abgestimmt werden. Gäste sollen hier auch empfangen werden, touristische Führer sollen hier auch Besuchern die Potenziale der Füssener Erholungslandschaft näherbringen. Qualitative Verbesserungen werden daher angestrebt (z.B. Modernisierung des Kiosk mit zusätzlicher Überdachung der Terrasse). Ein Umbau des Wassertretbeckens wurde bereits umgesetzt.

Ein weiterer Aspekt sind die Veranstaltungen der Weißenseer Vereine, die ebenfalls in diesem Gelände abgehalten werden. Hier soll eine Scheune zur Einlagerung der Utensilien, die für die jährlichen Veranstaltungen benötigt werden, errichtet werden.

Das geplante Vorhaben, das touristische, gastronomische und Belange des Kurwesens bedient, befindet sich planungsrechtlich derzeit im Außenbereich am nördlichen Ufer des Weißensees und kann daher nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher sollen diese Funktionen in einer Sonderbaufläche (SO Kur) für Kurgebiete gebündelt werden.

## 2 Geltungsbereich

Der zu überplanende Bereich befindet sich in der Gemarkung Weißensee und umfasst im Wesentlichen folgende Flächen:

Teilflächen der Flurnummern 349 und 347/14 der Gemarkung Weißensee. Der Bereich wird von der Weißensee Ach durchflossen.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Seit September 2013 gilt das LEP mit seinen Fortschreibungen 2018 und 2019.

Die festgelegte zentralörtliche Funktion Füssens ist demnach die eines Mittelzentrums.

Das LEP stellt den Ortsteil Weißensee als allgemeinen ländlichen Raum dar.



Auszug Strukturkarte, Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Stand: 1. März 2018

Für den Tourismus ist unter 5.1 folgender Grundsatz festgelegt:

- (G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.**

Begründet wird dies folgendermaßen:

*Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch, die Kurorte und Heilbäder als Schwerpunkt der bayerischen Tourismuswirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten.*

Die Sicherung des Erholungsstandortes „Weißensee“ und der Ausbau bzw. Qualitätssteigerung der hier befindlichen Infrastruktur hat für Füssen auch im Rahmen des Masterplans Kneipp eine wichtige Bedeutung und entspricht den Zielen des LEP.

## 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan von 2007 mit seinen Änderungen formuliert für den Bereich Tourismus und Ökologie folgende Grundsätze und Ziele:

### A II 1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

- 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

### A II 2 Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

- 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.
- 2.2 (Z) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- 2.3 (Z) Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.

### B I 2.3 Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- 2.3.2.8 (Z) Die Seen und Weiher des Alpenvorlandes sowie der Bodensee und deren besonders wertvolle Ufer- und Flachwasserbereiche sollen naturverträglich genutzt werden. Besonders sensible Bereiche sollen von Beeinträchtigungen durch intensive Erholungsnutzung freigehalten werden.
- (G) Natürliche Verlandungsbereiche, insbesondere am Bannwald-, Hopfen-, Weißen- und Forggensee, sind möglichst zu erhalten.

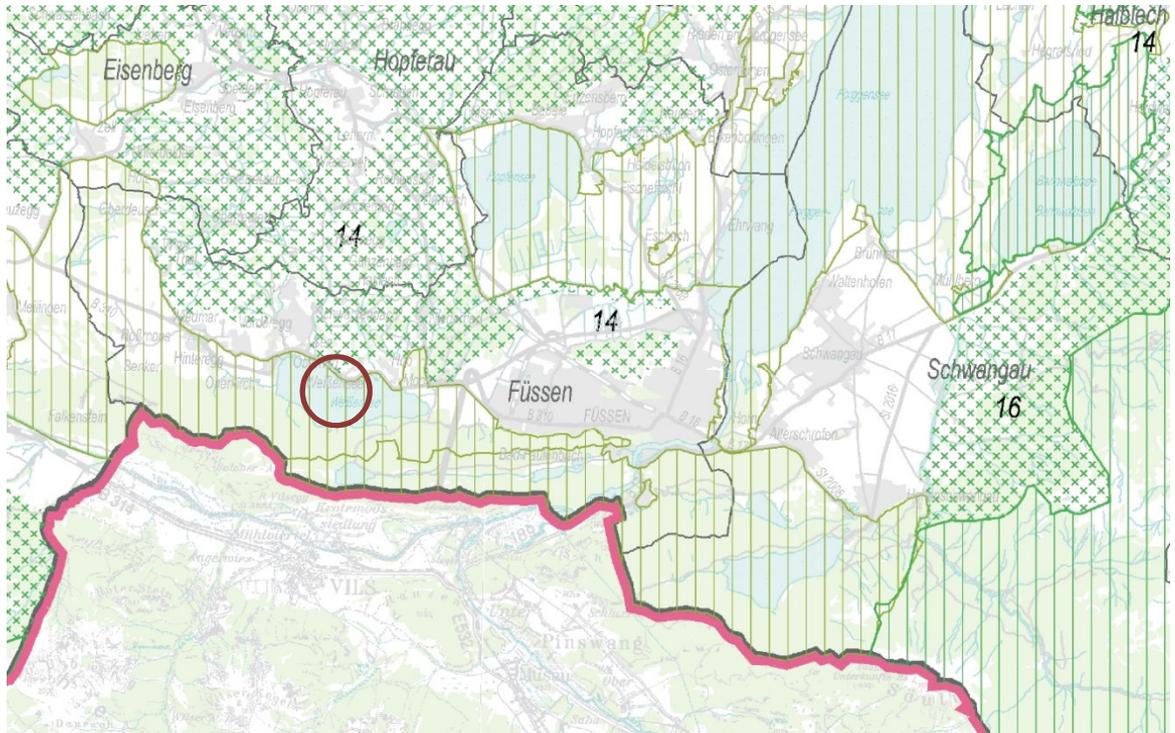
#### Erholung

- 2.3.2.16 (G) Die weitere touristische Erschließung ist möglichst auf die bereits erschlossenen, ökologisch noch belastbaren Räume zu konzentrieren.
- 2.3.2.17 (G) Insbesondere im alpinen Bereich ist die Freihaltung besonders empfindlicher Vegetationsbereiche und faunistisch besonders wertvoller Gebiete von schädlichen Freizeitnutzungen anzustreben.

### B II 2.2 Tourismus

- 2.2.4 (Z) In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.

Bei der vorgesehenen Nutzung „Schaffung von Einrichtungen für eine zeitgemäße Gastronomie, Tourismus und Kurwesen“, handelt es sich grundsätzlich um eine derartige Infrastruktur, d. h. das Vorhaben entspricht grundsätzlich diesen Zielen. In die Wasserflächen des Sees wird nicht eingegriffen, vielmehr werden die Uferzonen der Weißensee Ache naturnäher gestaltet.



Auszug Karte 3 „Natur und Landschaft“, Regionalplan Region Allgäu, Stand: 28.11.2006

Das Plangebiet hat noch einen geringen Abstand zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 14, Moore der Lechvorberge und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-00115.01 „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weißensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen“.

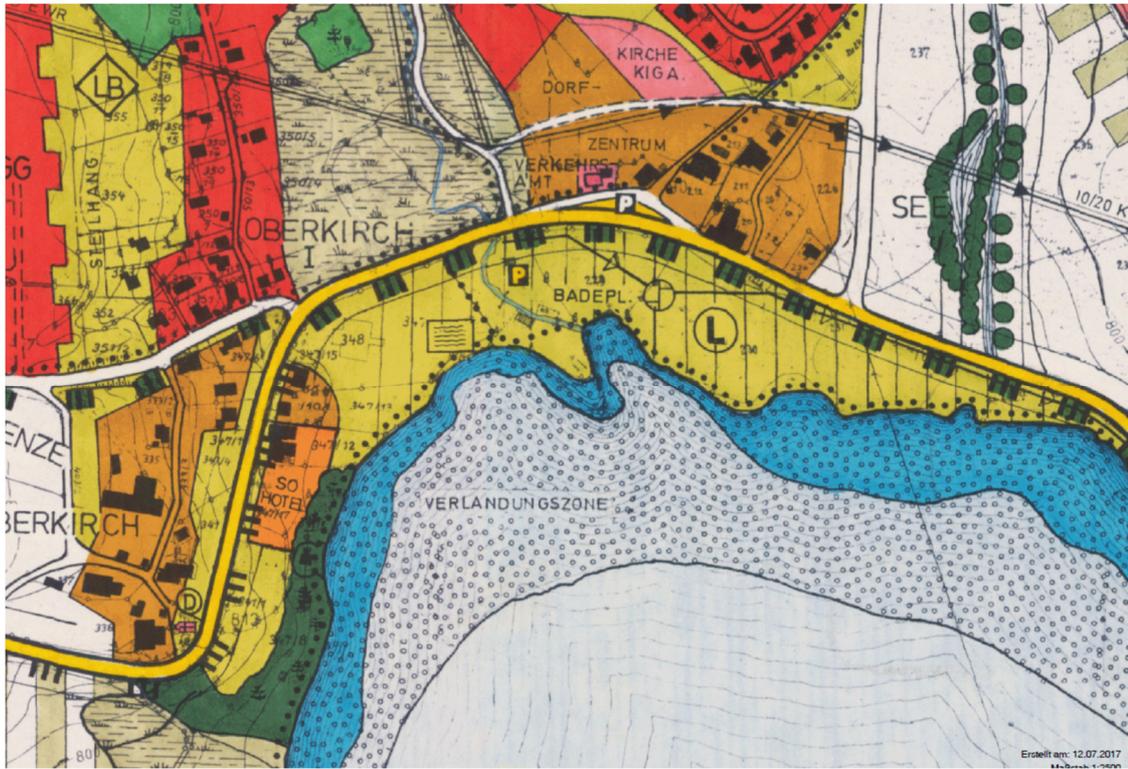
Weitere Ziele des Regionalplans sind:

**B V 2.3 (Z):** Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Im Bebauungsplan ist dafür Sorge zu tragen, dass keinerlei Wohnnutzung zugelassen sein wird.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Bekanntmachung 06.10.1987).



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen (Stand: 06.10.1987)

Die zu überplanende Fläche wird hierin als Grünfläche mit der Festsetzung Badeplatz dargestellt. Die Fläche befindet sich darüber hinaus in einem Landschaftsschutzgebiet. Der Parkplatz ist dargestellt.

## **4 Planung – Änderungsinhalte**

Die am Weißensee befindliche Erholungsstätte weist größere befestigte und überbaute Bereiche auf, die sich planungsrechtlich bisher im Außenbereich befinden. Diese Bereiche und deren Nutzungen sollen nun planungsrechtlich abgesichert und differenziert geordnet werden.

Da es sich hier neben Grünflächen auch um bauliche und verkehrliche Anlagen handelt, auf denen auch Veranstaltungen abgehalten werden, ist es sinnvoll diese als Sonderbauflächen darzustellen.

Darüber hinaus sollen diese Flächen auch in ihrer Nutzung klar eingeschränkt werden, dies kann nur in einem qualifizierten Bebauungsplan erfolgen, welcher parallel aufgestellt wird.

Grünordnerische Belange und landschaftsplanerische Vorgaben werden ebenfalls detailliert im Bebauungsplan verankert.

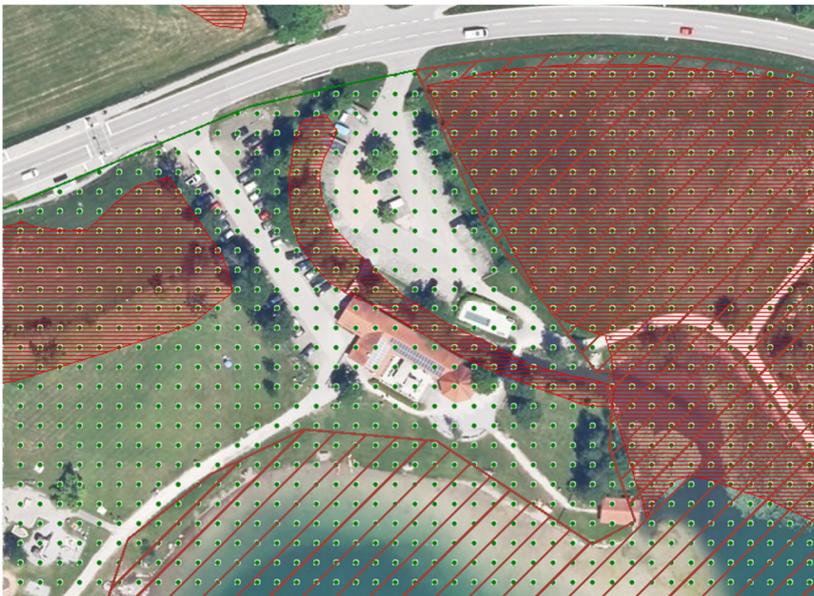
## 5 Sonstige umweltrelevante Informationen

Der Änderungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00115.01 „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weißensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen“.

Südlich und östlich grenzt das FFH-Gebiet 8429-302 „Alpenrandquellseen“ an.

Die Weißensee Ache, welche den Bereich von Norden nach Süden durchfließt ist mitsamt dem Gewässerbegleitgehölz als Biotop 8429-0026 „Bach mit Begleitvegetation zwischen Thal und Weißensee“ kartiert.

Östlich und westlich des Änderungsbereichs liegen biotopkartierte Streuwiesen (8429-0043: Verlandungsvegetation am Weißensee, Teilflächen 2 und 3).



Schutzgebiete und Biotope (grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet, braun-schraffiert: FFH-Gebiet, rot-schraffiert: Biotope)

Der höchste Wasserstand des Weißensees ist vom Wasserwirtschaftsamt Kempten mit 787,99 m NHN angegeben.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung sind über die Stadtwerke Füssen gesichert.

Das Regenklärbecken befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand.

## 6 Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde teilt mit, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine altlastenverdächtigen Ablagerungen vorliegen.

Füssen, den \_\_\_\_\_

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister