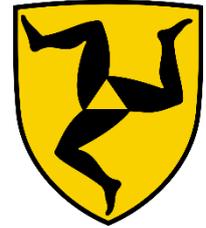

STADT FÜSSEN



Landkreis Ostallgäu

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN HOPFEN AM SEE NR. 16

„Uferstraße 10“

(Fl.Nr. 215/5, Ortsteil Hopfen am See)

D) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ENTWURF

Fassung vom 08.10.2024

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

INHALTSVERZEICHNIS

D) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	7
5. Umweltbelange	8
6. Planungskonzept	9
7. Begründung der Festsetzungen	10
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	12
9. Flächenstatistik	12

D) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das bestehende Hotel am Hopfensee liegt unmittelbar am Ufer des Sees und soll – zur Stärkung seiner Wettbewerbsfähigkeit an diesem attraktiven Standort – erweitert werden. Geplant ist der Ausbau des Dachgeschosses durch den Einbau von Gauben auf der Nord- und Südseite sowie der Einbau eines Fitnessraumes in das 3. Obergeschoss. In diesem Zuge soll das Dach auch energetisch saniert werden.

Durch die geplante Erweiterung wird das Hotelgebäude seine bestehende Gesamthöhe nicht verändern. Zuteilen ergibt sich durch den veränderten Dachausbau ein viergeschossiges Erscheinungsbild. Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da sich die geplante Erweiterung nicht aus § 34 BauGB ableiten lässt.

Die Tourismuswirtschaft ist ein wichtiges Standbein der Wirtschaft für die Stadt Füssen. Vor diesem Hintergrund möchte die Stadt die bestehende Tourismusinfrastruktur stärken und daher im vorliegenden Fall den Hotelbetreiber bei seinem Vorhaben unterstützen. Deswegen soll für das Hotelgrundstück ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um Baurecht für die geplante Erweiterung zu schaffen. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung auch unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange wird der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 2.114 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 215/5, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12 sowie Teilflächen der Flurnummern 34, 34/2 und 34/9.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Füssen, Gemarkung Hopfen am See.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

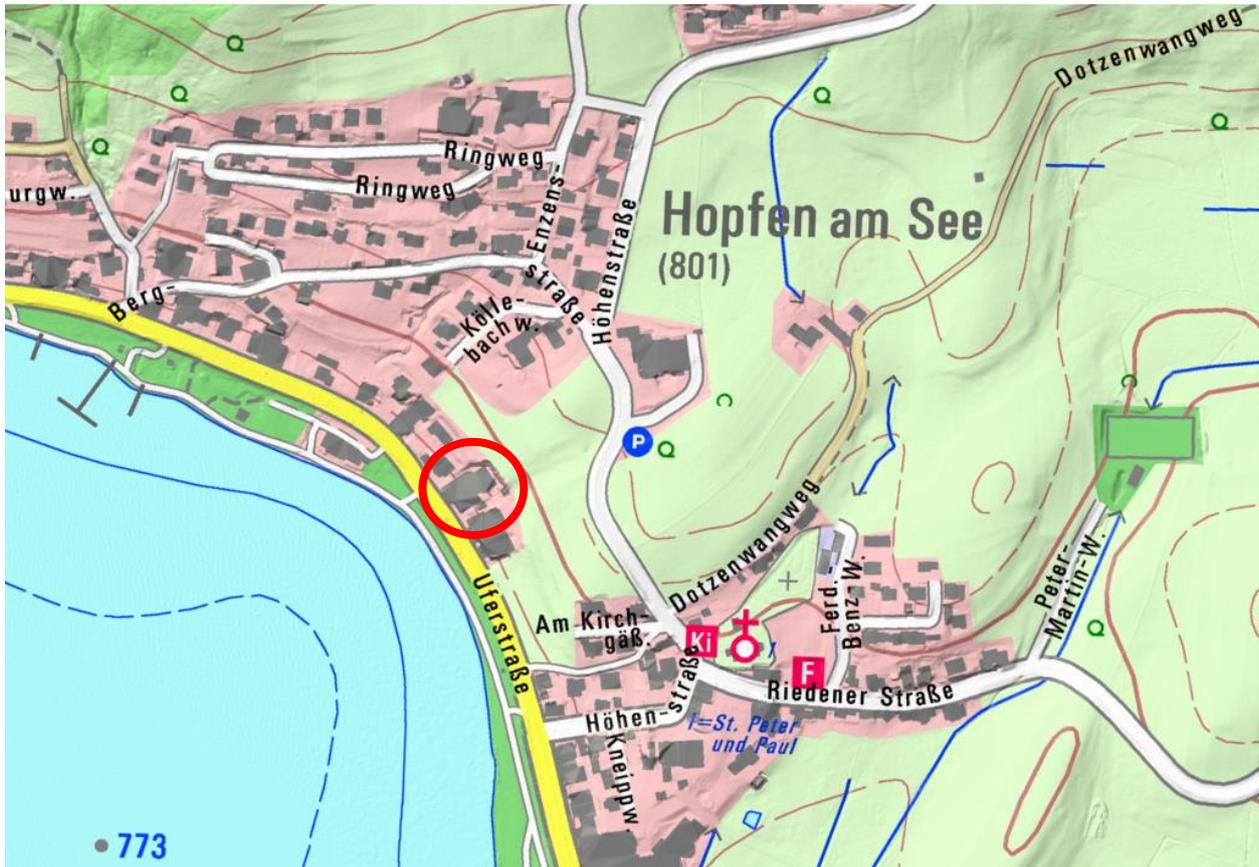


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Süden befindet sich bestehende Bebauung (Anwesen Uferstraße 11 bzw. Anwesen Uferstraße 9).
- Im Westen verlaufen die Uferstraße bzw. die Uferpromenade, in ca. 30 m Entfernung liegt der Hopfensee.
- Im Osten liegen Wiesen-/Freiflächen.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich am Westhang und fällt von ca. 795 m ü. NHN auf 787 m ü. NHN in Richtung Straße und See ab. Der Höhenunterschied wird bereits durch das bestehende Gebäude aufgegriffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine kartierten Biotope. Nach Osten und Nordosten hin ist das Plangebiet eingegrünt von Strauchpflanzungen.

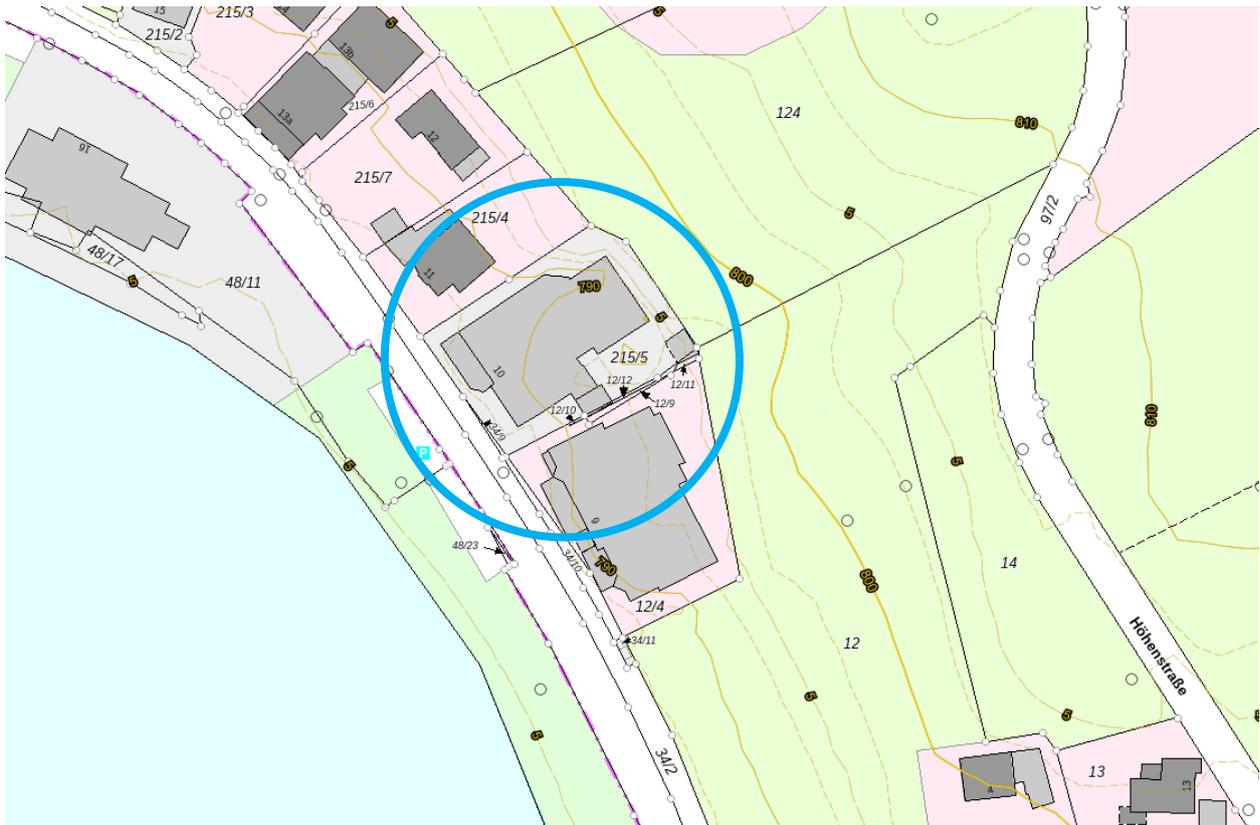


Abbildung 2: Topographische Karte vom Plangebiet (blau umrandet) mit Höhenschichtlinien, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete. Westlich der Uferstraße erstreckt sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet über den Hopfensee das Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 16 „Uferstraße 10“ erfolgt gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO sind erfüllt, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit einem Geltungsbereich von insgesamt weniger als 20.000 m² (2.114 m²) handelt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Die Schwelle bei Hotels liegt dabei gemäß Ziffer 18.1.2 der Anlage 1 zum UVPG bei mindestens 100 Betten oder 80 Gästezimmer, die hier nicht erreicht werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür,

dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Füssen aus dem Jahre 1987 sind die Plangebietsflächen als Wohnbauflächen dargestellt. 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.



Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, da keine Bebauungspläne für diesen Bereich vorliegen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Füssen befindet sich in der Region Allgäu (16) im allgemeinen ländlichen Raum und wird im Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft. Das nächste Oberzentrum ist Kempten (Allgäu) in ca. 45 km Entfernung.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 16 „Uferstraße 10“ handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebs. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs oder des Regionalplans der Region Allgäu ist grundsätzlich nicht erkennbar. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) sind im vorliegenden Fall einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

2.2.5 (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen [...] insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

4.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

1.1.(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

2.2.1 (Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

2.2.1 (G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.

2.2.3 (Z) Es soll drauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnangelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

5. UMWELTBELANGE

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gemäß § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Es liegt keine Betroffenheit von Schutzgebieten des Naturschutzes oder Biotopen nach amtlicher Biotopkartierung vor.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute und nahezu vollständig versiegelte Fläche ohne Gehölz- oder Baumbestand von nennenswerter Bedeutung. Eine Betroffenheit des Schutzguts liegt folglich nicht vor.

5.3 Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

Die Plangebietsfläche befindet sich im Innenbereich und ist zum größten Teil versiegelt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Aufstockung des bereits bestehenden Gebäudes. Eine Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Fläche kann somit ausgeschlossen werden.

5.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) werden von der Planung berührt. Aufgrund der hoher Versiegelung des Grundstücks kann das Niederschlagswasser nur sehr eingeschränkt zur Versickerung gebracht werden und wird deswegen gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

5.5 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Nachverdichtung stellt gegenüber der Ist-Situation keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich nur um die Aufstockung bzw. den Dachausbau des bereits bestehenden Gebäudes handelt. Es kann also von einer geringen Erheblichkeit für dieses Schutzgut ausgegangen werden.

5.6 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Nachverdichtung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Durch die Hotelerweiterung ist voraussichtlich nur mit einer minimalen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Der damit verbundene Verkehrslärm ist mit den umgebenden Nutzungsstrukturen vereinbar und ruft somit keine unzumutbaren Störungen hervor.

5.7 Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Erweiterung soll das bestehende Dach ausgebaut werden. Die Gesamthöhe des Bestandsgebäudes verändert sich dabei nicht. Auch nach Umsetzung der Planung wird weiterhin das Dach als Satteldach wahrnehmbar sein. Dadurch ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen der Landschaft oder des Landschaftsbildes zu rechnen.

5.8 Kultur und Sachgüter

Es liegen keine Kultur und Sachgüter vor.

6. PLANUNGSKONZEPT

Geplant ist der Ausbau des Dachgeschosses durch den Einbau von Gauben und entsprechenden Dachterrassen auf der Nord- und Südseite sowie der Einbau eines Fitnessraumes in das 3. Obergeschoss. In diesem Zuge soll das Dach auch energetisch saniert werden.

Die Erschließung erfolgt bereits von Westen über die Uferstraße. Die notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage sowie vor dem Gebäude an der Straße untergebracht. Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks sind bereits gesichert. Schmutz- und Regenwasser werden in die bestehende Kanalisation in der Uferstraße eingeleitet.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet „SO Hotel“ festgesetzt, das dem Erhalt und der Entwicklung des bestehenden Hotelbetriebs dient.

In diesem Sinne ist innerhalb des Sondergebiets „SO Hotel“ ein Beherbergungsbetrieb mit Schank- und Speisewirtschaft auch für externe Gäste zulässig. Ebenfalls zulässig sind weitere komplementäre hotelübliche Nebennutzungen, wie z. B. Wellnessbereich oder Tagungs- und Schulungsräume sowie Wohnbereiche für Personal. Damit soll auf der einen Seite die Wettbewerbsfähigkeit, auf der anderen Seite aber auch die Arbeitgeberattraktivität des Hotels gestärkt werden.

Entsprechend der Systematik des Sondergebiets sind grundsätzlich nur die Nutzungen aus der vorausgehenden Auflistung zulässig. Zur Klarstellung wird jedoch auch die Festsetzung aufgenommen, dass Ferienwohnungen, Zweitwohnungen, Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen unzulässig sind. Dadurch sollen an diesem sensiblen und für die Tourismusinfrastruktur der Stadt wichtigen Standort Fehlentwicklungen vermieden werden. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sind im vorliegenden Fall die eigenständigen Vergnügungsstätten gemeint, und nicht etwa Nutzungen wie der Hotelbar oder ein Diskoraum, die als komplementäre hotelübliche Nutzungen bereits vorhanden oder ohnehin allgemein zulässig wären.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen (GH) definiert.

Das Grundstück ist bereits im Bestand bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Durch die geplante Erweiterung entsteht keine zusätzliche Versiegelung der Flächen. Um die bestehende Situation abzudecken wird jedoch eine Grundflächenzahl von 0,95 festgesetzt. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der Hotelnutzung ist eine derartig hohe Dichte vertretbar.

Es wird zudem eine Gesamthöhe (GH max.) in Meter über Normalhöhennull festgesetzt, die die aktuelle Firsthöhe abdeckt. Darüber hinaus gelten die Angaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Somit kann die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung gewährleistet werden. Bereits im Bestand wird die höchste Firstlinie von untergeordneten baulichen Anlagen (wie z. B. Schornsteine) überschritten. Um dem Hotelbetreiber auch weiterhin in dieser Hinsicht eine gewisse Flexibilität in der Planung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass solche baulichen Anlagen die festgesetzten Höhen im geringen Maße überschreiten dürfen.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände und Stellplätze

Aufgrund der Bestandssituation wird das Baufenster großzügig gefasst, um auch die untergeordneten Gebäudeteile, jegliche Nebengebäude, bestehende Treppenanlagen sowie weitere bauliche Anlagen zur Geländemodellierung zu umfassen. Weitere konkretere Vorgaben zur Gebäudekubatur und Bauvolumen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Bereits im Bestand werden die Abstandsflächen nach BayBO zur nördlichen Grundstücksgrenze (Anwesen Uferstraße Nr. 11, Fl.Nr. 215/4) hin nicht eingehalten. Die Überschreitung beträgt ca. 7,8 m². Die baulichen Änderungen des Bestandsgebäudes sind hingegen so ausgestaltet, dass sie für sich betrachtet die Abstandsflächen einhalten. Da jedoch bei baulichen Änderungen eine Bewertung des Gesamtgebäudes zu erfolgen hat, wäre formal die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen erforderlich. Diese könnte erst im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ausgesprochen werden und steht grundsätzlich im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Da dies dem System des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widerspricht, wird deswegen von der Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen im Bebauungsplan zu regeln. Namentlich ergeben sich die Abstände zur Nachbargrenze sowie die zulässigen Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Rahmen dieser Entscheidung wurde berücksichtigt, dass auch der nördliche Nachbar mit der dortigen Bebauung die Abstandsflächen nach der aktuellen BayBO nicht einhält, wenngleich die Überschreitung flächenmäßig und bezüglich der Tiefe und Länge geringer ist. Haupt Gesichtspunkt war allerdings der Umstand, dass die Neubauteile für sich betrachtet die Abstandsflächen nach Norden gesichert einhalten und damit sich im Vergleich zum Bestand, den der Nachbar dulden muss, keine Verschlechterung bezüglich der abstandsflächenrechtlichen Belange der Belichtung, Belüftung, des Brandschutzes sowie des sozialen Wohnfriedens ergeben.

Zudem wird klarstellend festgesetzt, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen gilt. Für die Erweiterung des bestehenden Hotels gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind jedoch keine weiteren Stellplätze nachzuweisen. Zuletzt wurden im Jahre 2013 51 Stellplätze nachgewiesen: Ein Teil davon auf dem Grundstück, ein Teil sind vertraglich von der Stadt abgelöst worden. In der Zwischenzeit hat sich die Anzahl der Zimmer reduziert, so dass ein Überschuss an Stellplätzen entstanden ist, die für die vorliegende Erweiterung in Anspruch genommen werden sollen. Das aktuelle Vorhaben löst demnach keinen Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen aus.

7.4 Ver- und Entsorgung

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu führen sind. Dies dient auch der Sicherung der Leitungen, die dadurch nicht Wettereinflüssen ausgesetzt sind.

Zudem wird festgelegt, dass das Schmutzwasser sowie das anfallende Regenwasser in die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) einzuleiten sind. Dies wird bereits im Bestand so gehandhabt. Aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück durch die hohe Dichte, kann eine Versickerung nicht gewährleistet werden.

7.5 Grünordnung

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind. Zudem sollen diese Flächen auch begrünt werden.

8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Erweiterung eines Bestandsgebäudes ohne weitere Flächeninanspruchnahme, weswegen die Festsetzungsmöglichkeiten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, anders als bei einem Angebotsbebauungsplan bzw. Neubauten, nicht erforderlich sind. Dem § 5 BauGB wird jedoch dadurch Rechnung getragen, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Bereits heute werden die Dachflächen für die Nutzung von Solarenergie in Anspruch genommen. Dies kann auch nach dem Umbau weiterhin verfolgt werden, da durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden können. Zusätzliche Vorgaben ergeben sich bereits aus Art. 44a BayBO.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	2.114 m²
SO Hotel	1.772 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	342 m ²