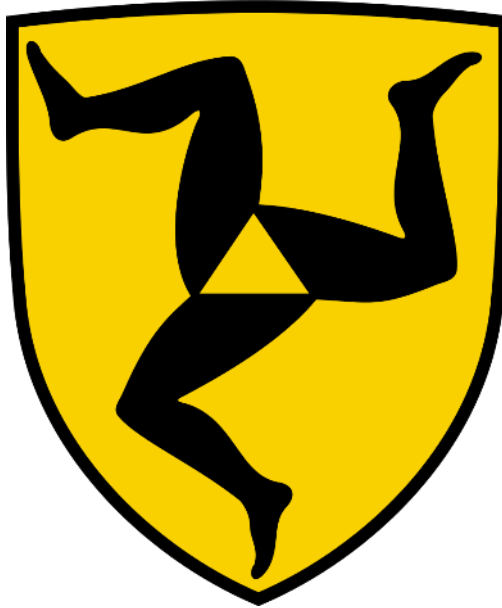


Stadt Füssen  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan  
Hopfen am See Nr. 4 – Bebele nördlich der Ringstraße,  
vorhabenbezogene zweite Änderung  
nach §12 i.V.m. § 13a BauGB

Entwurf  
in der Fassung vom 10.09.2024

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung mit Verfahrensvermerken
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung

**Planung städtebaulicher Teil**  
**abtplan** – architektur & stadtplanung  
Thomas Haag, M. A. Architekt  
Hirschzeller Straße 8  
87600 Kaufbeuren

Telefon: 08341.99727.0  
Fax: 08341.99727.20  
E-Mail: [info@abtplan.de](mailto:info@abtplan.de)

## Satzung der Stadt Füssen gemäß § 12 i.V.m. § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

### Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Stadt Füssen folgende Satzung:

Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 – Bebele nördlich der Ringstraße, vorhabenbezogene zweite Änderung

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der Bebauungsplan liegt nördlich des Hopfensees in Bebele in Hopfen am See. Der Geltungsbereich der ersten Änderung beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 120/2, 204, 97/5 (TF, Enzensbergstraße), 178/2 (TF; Ringweg), 114 (TF), 202 (TF), 200/2 (TF) und 200/3 (TF), Gemarkung Hopfen am See. Das zugrundeliegende Plangebiet weist eine Größe von ca. 1 ha auf. Der Änderungsbereich des zeichnerischen Teils der zweiten Änderung umfasst ca. 185 m<sup>2</sup> als Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 204. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

### § 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 10.09.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.
- 2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.
- 2.2.1 Änderungen am zeichnerischen Teil: Diese betreffen nur den Teilbereich mit der neuen Nummer 9 gemäß Planzeichnung zur zweiten Änderung.
- 2.2.2 Änderungen an den Festsetzungen durch Text: Die Anpassungen durch die zweite Änderung gegenüber der ersten sind nachfolgend in **Rot** markiert. Der räumliche Anwendungsbereich der Festsetzungen durch Text entspricht dabei weiterhin dem der ersten Änderung.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „SO-Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Im Sondergebiet SO-Hotel ist als Hauptnutzung der Beherbergungsbetrieb eines Hotels festgesetzt.
- 3.2.1 Zusätzlich sind untergeordnet folgende Nutzungsarten zulässig: Arztpraxis, Rehasentrum mit ambulanter Therapie, Sporthotel, Privatkrankenanstalt gem. § 30 GewO, Sauna / Schwimmbad innen und außen, Restaurant, Kranken-Pflegeeinrichtung mit privater Rehabilitation und Betreuungsanteil, Tourismusbetrieb, Erholungsbetrieb, Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen, Kleinwindkraftanlage, **Blockheizkraftwerk**, Stromtankstelle, Erdgastankstelle.
- 3.2.2 Es sind maximal **165** Betten zulässig.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 5.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
*Ausnahme* (§ 31 Abs. 1 BauGB):  
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vor-

bauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen;

5.2 Es gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis zu 110 m zulässig.

#### § 6 Garagen / Nebenanlagen / Windkraft

6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder durch das Planzeichen 15.3 PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.

6.2 Vor nicht automatisch öffentbaren Garagentoren muss von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand vom mindestens 5 m eingehalten werden. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden.

6.3 Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen.

6.4 Kleinwindkraftanlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO) dürfen nur im Planbereich 2 innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche errichtet werden. Für diese Kleinwindkraftanlagen gilt, dass deren Oberkante nicht Höher liegen darf als 838,40 m üNN (entspricht WH Hotel, Bestand West).

#### § 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

7.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume (Baum der Wuchsklasse 2) und Sträucher sind zu erhalten. Von den Pflanzstandorten kann bei Ersatzpflanzung um bis zu 3 m abgewichen werden.

7.3 Im Plangebiet sind Stellplätze eingezeichnet. Je 10 Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder neu zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG –,\*) ist zu beachten.

7.5 Pflanzliste:

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten (Wuchsklasse 2) ausgewählt werden. Bäume der 1. Wuchsklasse sind ausgeschlossen.

##### Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Betula pendula	- Birke*
Carpinus betulus	- Hainbuche *

##### Obstbäume

###### **Äpfel**

Berner Rosenapfel  
Klarapfel  
James Grieve  
Glockenapfel

###### **Birnen:**

Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne

###### **Kirsche:**

Hedelfinger

###### **Zwetschge**

Wangenheims Früh

##### Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.6 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

**§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für die als Sondergebiet SO bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. Firsthöhe (FH) (m ü NN / m)	Max. Wandhöhe (WH) (m ü NN / m)	Dachneigung und -form
Gebäudeteil 1 Hotel, Bestand West	845,00 / 16,37 m	840,63 / 12,00 m	23-26°, SD
Gebäudeteil 2 Erweiterung Zwischenbau	835,00 / 6,37 m	834,43 / 5,80 m	FD
Gebäudeteil 3 Wellness, Bestand	832,70 / 4,07 m	832,53 / 3,90 m	23-26°, SD oder FD
Gebäudeteil 4 Hotel, Bestand Ost	842,40 / 13,77 m	837,83 / 9,20 m	23-26°, SD
Gebäudeteil 5 begrünte Terrassen, Kurhaus Bestand	832,00 / 3,37 m	831,93 / 3,30 m	FD
Gebäudeteil 6 Wintergarten, Bestand	836,00 / 7,37 m	834,33 / 5,70 m	FD, 23-26° bei SD
Gebäudeteil 7 Bettenhaus Neu	845,80 / 17,17 m	844,03 / 15,40 m	16°, SD
Gebäudeteil 8 Hoteleingang Neu	836,00 / 7,37 m	834,63 / 6,00 m	FD
<b>Gebäudeteil 9</b> <b>Betriebsleiterwohnung Neu</b>	<b>840,43 / 11,80 m</b>	<b>839,33 / 10,70 m</b>	<b>16°, WD</b>

Erklärungen:

Die Bemessung der maximalen Wand- und Firsthöhen erfolgt anhand dem senkrechten Abstand zwischen dem oberen Bezugspunkt und dem unteren Bezugspunkt. Es sind jeweils auch die, sich aus den relativen maximalen Werten ergebenden, maximalen Höhen über Normalnull vorangestellt.

unterer Bezugspunkt ist: 828,63 m üNN.

Wandhöhe (WH), Oberer Bezugspunkt WH: Oberkante Dachhaut (in der senkrechten Verlängerung des Durchstoßpunktes der Außenwand); bei Flachdächern Oberkante Attika

Firsthöhe (FH): Oberer Bezugspunkt FH: Oberkante Dachfirst bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika

SD = Satteldach

FD = Flachdach

WD = Walmdach

8.2 Für die Dachaufbauten gilt:

Es sind Satteldächer sowie in begrenzten Bereichen begrünte Flachdächer zulässig; für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung von Satteldächern hat mit Dachpfannen zu erfolgen. Für flache Dächer können auch Deckmaterialien aus Metall (Blechdächer) verwendet werden.

8.3 Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur naturziegelrote bis dunkelbraune oder anthrazitfarbene Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.

8.4 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe beträgt bei Satteldächern mindestens 70 cm, dies gilt nicht bei Abschleppungen.

8.5 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

8.6 Fassaden:

Außenwände sind in Massivbauweise oder Holzbauweise zu erstellen und in herkömmlicher handwerklicher Art glatt bis leicht strukturiert zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von

hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,

Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

- 8.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten.
- 8.8 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO analog zu Wohngebieten mit 0,4 H.
- 8.9 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

#### § 9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen nur als Naturhecke oder Holzzaun hergestellt werden. Ein Sockel von bis zu 0,15 m ist hier zulässig. Für Einzäunungen zwischen Baugrundstücken sind auch Stabgitter und Maschendraht zulässig. Einfriedungen dürfen eine Gesamthaunhöhe von maximal 0,80 m erreichen.
- 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nur insoweit zulässig, als dies für die Errichtung der im Plan dargestellten Betriebsgebäude erforderlich ist oder durch die Geländesituation geboten ist. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.
- 9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
- 9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“, ausgeführt werden.

#### § 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Es wird nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zugelassen. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Sie sind in der Größe auf 5 m<sup>2</sup> und in der Höhe auf 4 m begrenzt.
- 10.2 Werbeanlage dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 1,0 m hoch sein – Ausnahme: Logos.
- 10.3 Werbeanlagen, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 10.4 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.
- 10.5 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

## § 11 Hinweise und Empfehlungen

### 11.1 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten (Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: [DST\\_Thierhaupten@blfd.bayern.de](mailto:DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de)) oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

*Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

### 11.2 Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

### 11.3 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.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 11.4 Landwirtschaftliche Immissionen:

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden. Insbesondere darf die Beweidung und die Ausbringung von Gülle, Stallmist und Jauche nicht behindert werden.

## § 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 4 – Bebele nördlich der Ringstraße, vorhabenbezogene zweite Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 10.09.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter,  
Erster Bürgermeister

Anlagen zur zweiten Änderung:

Vorhaben- und Erschließungsplan „BV Biohotel Eggensberger“, vom 23.07.2024, erstellt durch Franziska Stein, Dipl.-Ing. Architektin (FH), Segonne Architectes

- Ansicht Westen
- Übersicht Neubauten und Bestand

## Begründung

### 1. Lage / Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt nördlich des Hopfensees in Bebele in Hopfen am See. Der Geltungsbereich der ersten Änderung beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 120/2, 204, 97/5 (TF, Enzensbergstraße), 178/2 (TF; Ringweg), 114 (TF), 202 (TF), 200/2 (TF) und 200/3 (TF), Gemarkung Hopfen am See. Das Sondergebiet mit Straßenanteilen am Ringweg und der Enzensbergstraße umfasst somit insgesamt ca. 1 ha.

Für die zweite Änderung sind die Flächen um die bestehenden Saunananlagen auf der Fl. Nr. 204 von ca. 185 m<sup>2</sup> umgrenzt.

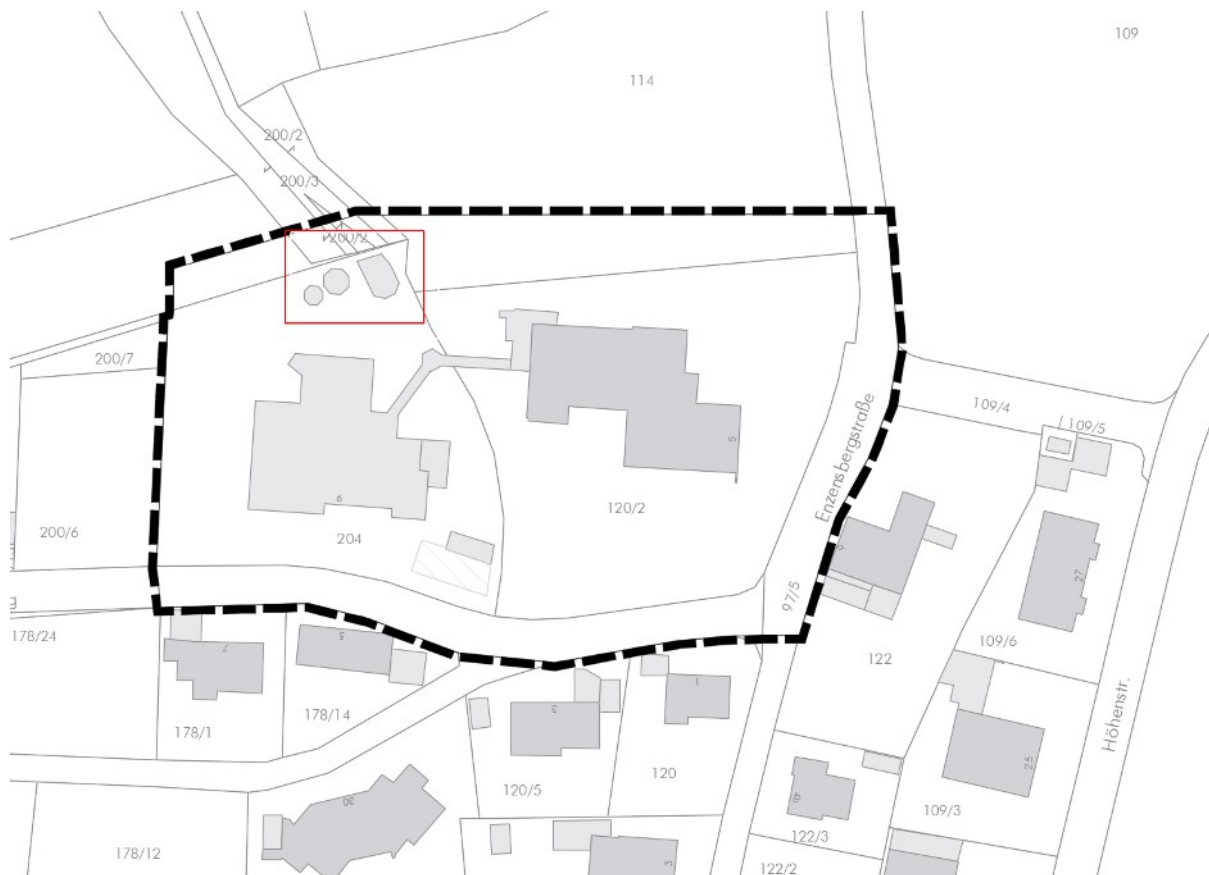


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der ersten Änderung mit Lage des Teilbereich der zweiten Änderung (Rot), unmaßstäblich

### 2. Veranlassung und Begründung der Änderungen

Die Detaillierung im Rahmen des Antragsverfahrens und eine Neukonzeption im nördlichen Gebietsbereich für eine abgesetzte Betriebsleiterwohnung mit neuem Blockheizkraftwerk hat dazu geführt, dass der Grad der Abweichung vom bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu groß angesehen werden, um dies ohne eine formelle Bauleitplanung von Statten gehen lassen zu können. So werden mit der gegenständlichen zweiten Änderung sowohl die Bettenzahl um 15 erhöht und im zeichnerischen Teil die Umrisse des Umbaus nachvollzogen. Um klar zu umreißen, dass das BHKW auch Teil der zulässigen Nutzungen sein soll wurde dies explizit in die möglichen Anlagen mit aufgenommen.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ist die künftige Gebäudeform des Hauses mit der Betriebsleiterwohnung, einem Blockheizkraftwerk und Kneipp-Einrichtungen vorgegeben. Der Gebäudeteil mit der Ziffer 9 hat hierfür in der Satzung einen Rahmen erhalten, der das Gebäude, das mit zwei Geschossen vorgesehen ist mit dem gemeinsamen Bezugspunkt von 828,63 m üNN für Wand- und Firsthöhe Maximalwerte gesetzt bekommt.

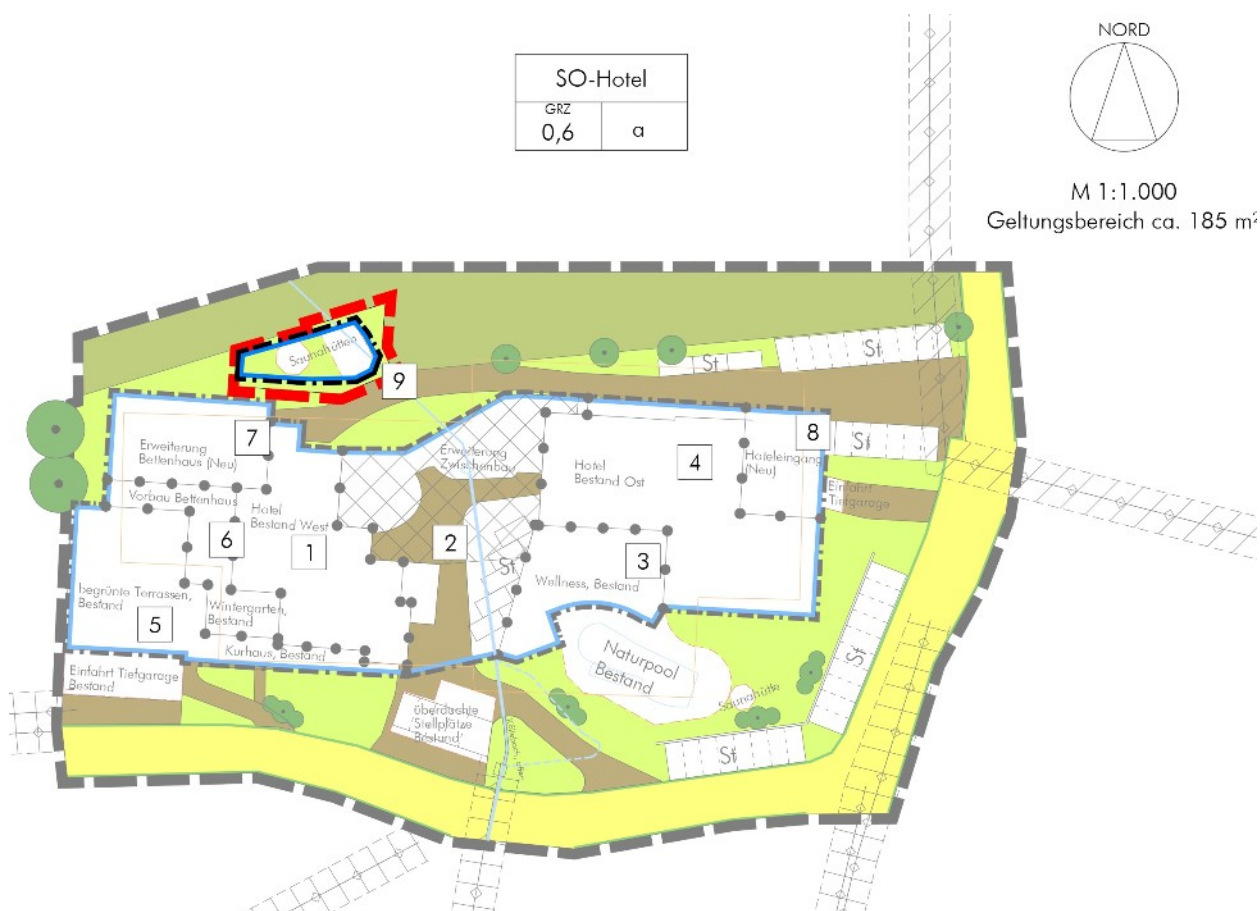


Abbildung 2: Schematische Überlagerung der 2. Änderung über die Festsetzungen der 1. Änderung, unmaßstäblich

### 3. Überschlägige Betrachtung der Auswirkungen und Ausgleich

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

*„Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

#### 3.1 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

##### Schutzgut Arten und Lebensräume:

Der Planbereich ist benachbart zu landwirtschaftlicher Nutzung und von bestehender Hotellerie geprägt. Die Artenvielfalt ist wegen des anthropogenen Einflusses im Umfeld des Hotels und die intensive landwirtschaftliche Nutzung niedrig. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Die Grünstrukturen und die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen wird nicht beeinträchtigt.

##### Schutzgut Boden und Fläche:

Die Flächen im Bereich des neu geplanten Betriebsleiterhauses sind bereits von Saunahütten und befestigten Wegen geprägt. Nach Konzeption der Architektur werden bisher eingeschossige Einzelbauten zu einem zweigeschossigen Bau mit mehr Nutzfläche umgewandelt, was die Flächennutzung nicht steigen lässt. Eingriffe in den Boden haben im Bereich bereits durch die Bestandsbauten stattgefunden und werden an der gegebenen Stelle nicht signifikant erhöht.

##### Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "Bebele nördlich der Ringstraße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtige 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.



Schutzgut Wasser:

Wegen Geologie und auf Grund des Reliefs können Hang- und Schichtwasser auftreten. Grundsätzlich ist auf naturnahe Versickerung Wert zu legen, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Für Unterlieger darf der Oberflächenabfluss nicht negativ gestaltet werden.

Durch die Bauarbeiten besteht Gefahr für Eintrag von Schadstoffen in den Köllebach. Bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Baustelle und Anschlussnutzung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung jedoch unwahrscheinlich.

Schutzgut Luft / Klima:

Für die bestehenden Gehölze am Gebietsrand besteht eine privatrechtliche Regelung mit dem Eigentümer der nördlichen Landwirtschaftlichen Flächen, wie auch die Abstandsflächenübernahme für das geplante neue Gebäude. Damit werden die Gehölze weiterhin als Schattenspende und Sauerstoffproduzenten sowohl die örtliche Erhitzung als auch die Sauerstoffbilanz günstig beeinflussen.

Schutzgut Erholung / Lärm:

Die Lage des Betriebsleiterhauses ist abgeschirmt durch die Bestandsbauten. Allein schon aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist es für den Hotelbetrieb wichtig, die Erholungseignung im Bereich und im Umfeld nicht negativ zu beeinflussen. Im Übrigen sind die immissionsrechtlichen Auflagen abseits und unabhängig von der gegenständlichen Planung einzuhalten und ggf. Nachweise über die Konformität zu erbringen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Planung wurde an die Erfordernisse des Betriebes unter Abwägung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild angepasst. Durch die Gestaltung, die sich am Ortsbild orientiert fügt sich das Hotel in den touristisch geprägten Bereich nördlich des Hopfensees ein. Die Bestandsbauten sind bereits Teil des Ortsbildes. In der Ortslage Hopfen am See, Bebele und Enzensberg sind bereits mit dem Vorhaben vergleichbare Anlagen des Tourismus- und Erholungssektors in einiger Zahl vorhanden. Der Planbereich ist mit Bestandsbebauung umgeben und gut in die örtliche Bau- und Geländekulisse eingebunden. Eine Wirkung in die Landschaft hinein ist durch die Hotelbauten im Süden und Westen und den Hang im Norden nicht gegeben. Durch die Höhenbegrenzungen für die neuen Bauten wird ein Übertreten und damit eine Verstärkung der Kulissenwirkung vermieden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in direkter Umgebung sind keine Denkmäler betroffen.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

4. Planungsfolgen

Durch die Erhöhung der Bettenzahl um 15 (10 %) und den Umbau der Saunahütten zum neuen Betriebsleiterhaus-Konzept wird der grundsätzliche Charakter des Biohotels Eggenberger nicht signifikant geändert. Die sich daraus ergebenden zusätzlichen Bewegungen sind erfahrungsgemäß verträglich, da bereits vor ca. 20 Jahren die Bettenzahl auf diesem Niveau lag. Mit den neuen Mobilitätskonzepten und der Reduktion der Verbrennerfahrzeuge durch eine verbesserte Infrastruktur für Elektromobilität und umweltschonende Energieerzeugung werden die Auswirkungen niedriger ausfallen, als das früher der Fall war.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Füssen

---

Thomas Haag, Stadtplaner und Architekt

---

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister