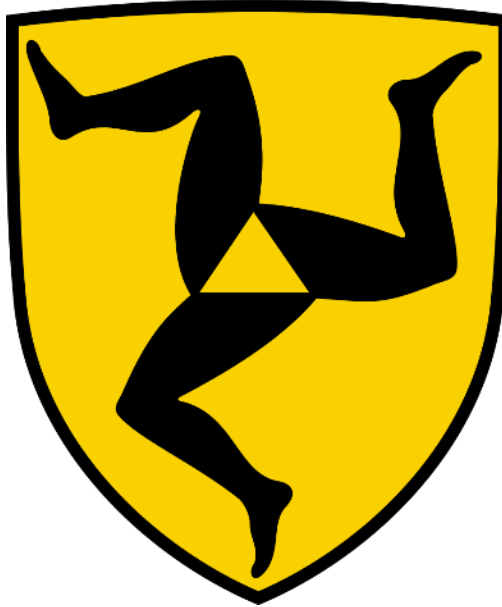


Stadt Füssen  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan  
Hopfen am See Nr. 2 – Enzensberg-Nord, dritte Änderung  
gem. § 13 BauGB

Vorabzug zum Satzungsbeschluss  
i. d. Fassung vom 02.07.2024

Inhalt:

Satzung

Begründung

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

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

Satzung der Stadt Füssen  
für den Bebauungsplan  
Hopfen am See Nr. 2 – Enzensberg-Nord, dritte Änderung  
gem. § 13 BauGB

Aufgrund

- der §§ 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 die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungssatzung entspricht dem des zugrundeliegenden Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 2 Enzensberg-Nord, erste Änderung, i.d.F. vom 18.12.1989. Der Bereich liegt nordwestlich der Höhenstraße und umfasst die dortige Fachklinik.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden Änderungen durch Text in der Fassung vom 02.07.2024. Der Änderungssatzung ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigelegt.

§ 3 Änderungen an den textlichen Festsetzungen

- 3.1 Die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 2 Enzensberg-Nord, erste Änderung, i.d.F. vom 18.12.1989 in der Form der Bekanntmachung vom 22.03.1990 bleiben mit folgenden Änderungen bestehen:
- 3.2 Unter § 2 Ziffer 1 wird ergänzt:  
Ausnahme (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB: Ausnahmsweise können in Geschossen Wohnheimflächen zugelassen werden, sofern diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb stehen und in ihrem Umfang dem zusammenhängenden Betrieb im Umfang untergeordnet sind.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 2 – Enzensberg-Nord, dritte Änderung, bestehend aus der Satzung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 02.07.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Mit Ausnahme der o.g. textlichen Änderungen bleiben die bestehenden Festsetzungen in Kraft.

Stadt Füssen, den

---

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Lage / Geltungsbereich

Für die gegenständliche Änderungssatzung liegt der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 2 Enzensberg-Nord, erste Änderung, i.d.F. vom 18.12.1989 in der Form der Bekanntmachung vom 22.03.1990 vor.

Die vorhabenbezogene zweite Änderung wird von der gegenständlichen Satzung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich betrifft die Gebäude von und im Umfeld der Fachkliniken in Enzensberg, die nordwestlich des Hopfensees an der Höhenstraße liegen.

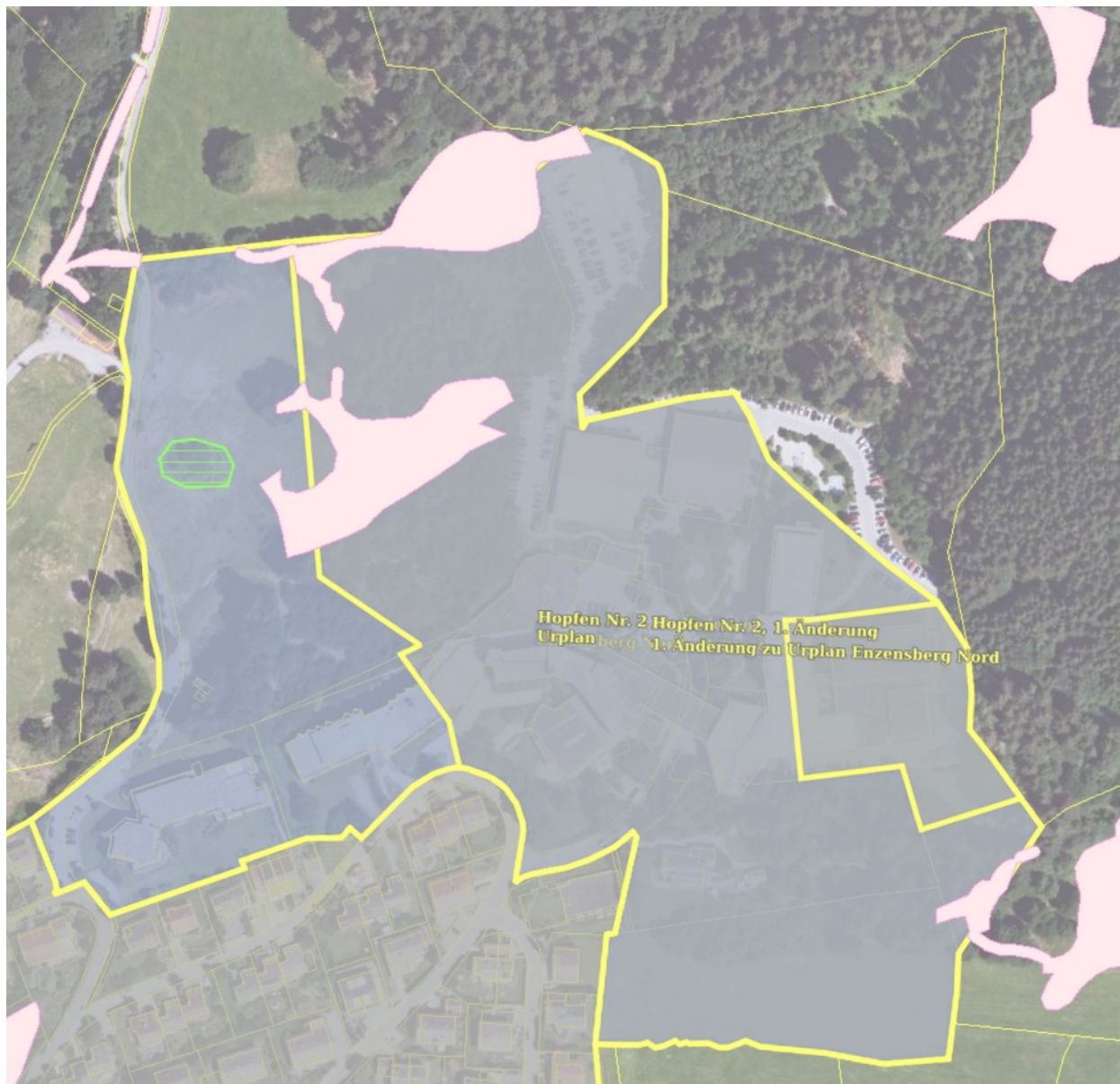


Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereiches mit Parzellierung, Biotop- und Ökoflächen, unmaßstäblich, Datenquelle: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

### 2. Veranlassung

Bei den Erweiterungen bzw. Umbauten der Fachklinik stehen den Maßnahmen zur Modernisierung und der Anpassung auf aktuelle ausbildungstechnische und gesundheitspolitische Anforderungen baurechtliche Hürden entgegen, die die Stadt künftig ausräumen möchte. Für Mitarbeitende sind vom Klinikum zum derzeitigen Zeitpunkt insgesamt 43 Plätze in den oberen beiden Stockwerken der Höhenstraße 60, westlicher Gebäudeteil, geplant.

### 3. Begründung der Änderung

Im Planbereich sind bisher im SO Klinik Nutzungen nach § 11 BauNVO, § 2.1 der Satzung zur 1. Änderung wie folgt zulässig:

*„Zulässig sind Sanatorien und Krankenhausanstalten einschließlich der erforderlichen medizinischen Behandlungseinrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und –leiter.“*

Unter § 2.2 der Satzung wird für das WA im Geltungsbereich definiert:

*„Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 – 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke) werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.“*

Die nun beabsichtigte Nutzung, derzeit im 3. und 4. Obergeschoss des Gebäudes Hausnummer 60, beläuft sich auf ein Wohnheim für den Klinikbetrieb. Nach Ansicht der Stadt stellt ein Wohnheim eine Nutzung dar, die ausreichend eng mit dem Betrieb der Kliniken und nah an der Wohnnutzung liegt, auch wenn diese keine Wohnungen i.S.d. Wohnbegriffes von § 3 bzw. § 4 BauNVO darstellen und daher nicht unter die bestehenden Ausnahmemöglichkeiten fallen. Dies möchte die Stadt nun beheben und hat daher die gegenständliche Ausnahmemöglichkeit (nach Art. 63 Abs. 2 BayBO i.S.d. § 31 BauGB zu beantragen) ergänzt. Die Zu- und Unterordnung ist hierbei eine Vorbedingung, da die Wohnheimnutzung nur im Kontext mit dem medizinischen Betrieb in Pflege bzw. bei der Ausbildung hierzu erfolgen soll und kein eigenständiger Wohnheimbetrieb entstehen soll.

Ein Wohnheim zeigt sich durch sequentiell konzentrierte Wohn-Schlafräume, auch mit eigenen Toiletten / Duschen, jedoch ohne eigene Kochstelle aus. Gemeinschaftsräume für die Wohnheimbewohner, insbesondere eine oder mehrere Gemeinschaftsküchen stellen hier den Kontrast zur eigenständigen Lebensführung dar (Wohn- und Schlafräume, wie eigene Küche sind hier unabhängig von anderen Bewohnern).

Da es sich um die Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und der Zulässigkeitsmaßstab nur unwesentlich verändert wird, wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, ohne Umweltprüfung und -bericht sowie mit Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Maßgaben nach Abs. 1 Ziffer 1-3 sind erfüllt.

### 4. Hinweise aus dem Verfahren

Zum Verfahren sind Hinweise eingegangen, die ergänzend zu den Ausführungen der bestehenden Begründung nachfolgend angeführt werden.

Schwaben Netz GmbH, Augsburg, mit Schreiben vom 20.06.2024

*„[...] Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Gasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>“*

*Deutsche Telekom, Kempten, Vorgang Nr. , 2024339, PN, mit Schreiben vom 07.06.2024*

*„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de), Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)*

*Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen, mit Schreiben vom 24.05.2024

*„Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes "Enzensberg-Nord" ist grundsätzlich sichergestellt über unser regionales Mittelspannungs - Verteilungsnetz ( 20 kV ) Die Stromversorgung im Klinikbereich erfolgt über die kundeneigene Trafostation „Fachklinik““*

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, mit Schreiben vom 04.06.2024/P-2024-2474-1\_S2

*„Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.*

*Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.*

*Art. 8 (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, auf-*

*grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 (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. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).*

*Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).“*

Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, mit Schreiben vom 11.06.2024

*„Altlasten:*

*Der vorliegende Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 2 - Enzensberg Nord, 3. Änderung 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.“*

## 5. Planungsfolgen

Durch die ausnahmsweise mögliche Errichtung von Wohnheimbereichen im Kontext der Fachkliniken wird nur in untergeordneten Bereichen der Klinik die Unterbringung von Personal bzw. Auszubildenden ermöglichen. Hinsichtlich der steigenden Wohnungspreise und der Erwerbsstrukturen werden somit günstige halbdauerhafte Wohnungen geschaffen, die für die entsprechenden Angestellten eine wirtschaftliche Entlastung darstellen. Auch die individuellen Verkehrsbewegungen aus An- und Abfahrt der untergebrachten Personen werden sinken, was die Zubringerachsen entlastet und Emissionen aus der Mobilität reduziert.

Ohne eine Abstimmung des Betreibers mit den örtlichen Verkehrsbetrieben kann es, beispielsweise zu Beginn oder Ende von Urlaubs- oder Ausbildungszeiten zu verstärktem Transportaufkommen und Stoßzeiten kommen. Auch die Nahversorgung muss für die erhöhte (temporäre) Einwohnerzahl angepasst sein.

Da es sich bei Hopfen am See um eine stark touristisch geprägte Ortschaft handelt, daher ein verstärktes Verkehrsnetz (auch beim ÖPNV) vorliegt und auch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs robust angelegt ist, sind bei der Gewährung der Ausnahme keine schwerwiegenden Auswirkungen zu erwarten.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister