

## **BEGRÜNDUNG**

zur vorhabenbezogenen zweiten Änderung des Bebauungsplanes  
Hopfen am See Nr. 2 – Enzensberg Nord  
mit integriertem Grünordnungsplan  
in der Fassung vom 06.02.2007

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan und gesondert beigeheftetem Umweltbericht:

Cornelius Wintergerst, Baumgarten 124 A, 87637 Eisenberg

Anlage 1: Wirksamer Flächennutzungsplan

Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplanausschnitt der 1. Änderung

### **1. Geltungsbereich**

Die vorhabenbezogene zweite Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 2 - Enzensberg Nord umfasst Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 168/73, 168/75 und 168/86 der Gemarkung Hopfen am See. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im zeichnerischen Teil im M. 1:1000. Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt nördlich der alten Ortslage von Hopfen am See im Anschluss an das Wohngebiet Enzensberg Mitte. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von Waldflächen
- im Osten von Waldflächen
- im Süden von der bestehenden Wohnbebauung und Waldflächen
- im Westen von der bestehenden Klinikbebauung

### **2. Veranlassung und Bedarf**

Der Bereich der Kurklinik Enzensberg hat sich im Lauf der Jahrzehnte baulich immer wieder weiterentwickelt. Nunmehr ist eine weitere bauliche Entwicklung erforderlich um dem Bedarf nach zusätzlichen Therapieräumen und einer Gymnastikhalle aber auch nach verbesserten und neuen Patientenzimmern (Einzelzimmer) Rechnung tragen zu können. Diese Maßnahmen sind im Interesse einer weiteren Qualitätsverbesserung und damit der Sicherung des Bestandes und Erhaltung auch der Arbeitsplätze dringend erforderlich. Diese neuen Räumlichkeiten bedingen einen direkten und unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude vor allem auch hinsichtlich der Geschossebenen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der inneren Organisation ist dies nur am südöstlichen Gebäudekörper sinnvoll möglich.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Region Allgäu(16)**

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Stadt Füssen Mittelzentrum mit folgenden regionalplanerische Funktionen: Mittelpunktfunktion, Kur und Tourismus sowie Kultur. Weiterhin ist die Stadt Ausgangs- bzw. Endpunkt der überregionalen Entwicklungsachse nach Kempten und der regionalen Entwicklungsachsen nach Marktoberdorf und nach Halblech. Die Stadt gehört weiterhin zum Alpengebiet und zum Ausschlussgebiet für raumbedeutsame Windenergieanlagen. Große Teile des Gemarkungsgebietes gehören zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Auerberg und Forggenseegebiet“, zu der Nr. 15 „Lechvorberge (Sulzschneider Forst)“ und der Nr. 18 „Falkensteinzug und Alpseekessel bei Schwangau“. Das Plangebiet liegt am Rand des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 15.

Weiter ist im Forggensee das Vorbehaltsgebiet Nr. 213 für Kiesabbau und Teile des Gemarkungsgebietes sind mit den Zonen A, B und C für die Ordnung der Verkehrserschließung im Alpengebiet überlagert. Sonstige weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete bestehen im Gemarkungsbereich derzeit nicht.

#### **3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Füssen wurde mit Bescheid Nr. 420-4621-201.1 der Regierung von Schwaben vom 14.12.1988 genehmigt und durch Bekanntmachung am 02.01.1989 wirksam. Hierin ist das Plangebiet als Sondergebietsfläche (SO-Kur) ausgewiesen. Obwohl die neuen Gebäudeflächen teilweise außerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsflächen liegen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und davon auszugehen ist, dass die Änderung und Erweiterung sich mit der bisherigen Nutzungsfestsetzung (SO-Kur) deckt. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 2 - Enzensberg Nord**

Die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 2 für das Gebiet „Enzensberg Nord“ wurde durch Bekanntmachung der Genehmigung am 24.01.1977 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach dem Anzeigeverfahren durch Bekanntmachung am 22.03.1990 rechtskräftig.

#### **3.4 Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keinerlei Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden. Dies gilt auch für kartierte Biotope. Allerdings sind Waldflächen für die Ausgleichsmaßnahme betroffen die gerodet werden müssen. Hierfür ist ein gesonderter Rodungsantrag zu stellen.

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

Der Ortsteil Hopfen am See liegt ca. 4 km nördlich von Füssen unmittelbar an der Nordostseite des Hopfensees und an der Staatsstraße 2008. Der ehemalige bäuerliche und kleine Weiler hat sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund des Fremdenverkehrs und der einmaligen Lage im Voralpenland mit See stark nach Norden und Nordwesten entwickelt. Die neue bauliche Entwicklung ist hierbei vor allem durch Wohnbebauung und Fremdenverkehrsbetriebe und hier vor allem auch durch die Klinik geprägt. Die Landschaft wird durch eine kleinräumige wellige Kuppenlandschaft, die zum Hopfensee abfällt und vor allem durch Waldflächen nach Norden, geprägt. In Hopfen am See sind die spezifischen kleinörtlichen Einrichtungen eines Fremdenverkehrsgebietes dieser Größenordnung vorhanden. Die weitere gehobene Bedarfsdeckung erfolgt in der Stadt Füssen.

Das Plangebiet ist abgesetzt zur Staatsstraße 2008 und über die Höhenstraße an diese angebunden und erschlossen. Die Ortsstraße (Höhenstraße) ist für den gegebenen Ziel- und Quellverkehr ausreichend, wobei einige Engstellen in der Altortlage gegeben sind. Durch die Bestandsbebauung ist eine ausreichende Erschließung auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung gegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um hängiges Gelände mit felsigem Untergrund. Es ist nicht mit Grundwasser zu rechnen, andererseits kann sich Hangschichtwasser und Sickerwasser ergeben, so dass die Ausführung der Keller als grundwasserdichte Wannen empfohlen wird.

Die bisher unbebauten Flächen sind derzeit in nicht unerheblichen Umfang Waldflächen, befestigte Flächen für Wege und Stellplätze sowie gärtnerisch genutzte Freiflächen.

Hinsichtlich der Ökologie wird auf die Bestandsaufnahme im gesondert beigehefteten Umweltbericht verwiesen.

## **5. Planung**

### *5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Ziele*

- Sicherung, Stärkung und Verbesserung eines bestehenden Klinikbetriebes
- Ausgleich von Eingriffen im Bauungsplangebiet
- Schaffung zusätzlicher Parkplatzflächen

### *5.2 Verkehr*

An der bisherigen öffentlichen Erschließung des Klinikbetriebes ändert sich nichts. Im Änderungsbereich bleiben die bisherigen Wegebeziehung und Stellplatzanordnungen ebenfalls vollständig erhalten. Es werden jedoch noch zusätzliche Stellplatzflächen in Form von zwei begrünten Parktaschen geschaffen, da die vorhandenen Stellplatzflächen den aktuellen Bedarf nicht ausreichend decken. Mit einem zusätzlichen Verkehr aus den zusätzlichen Nutzflächen ist nicht zu rechnen, da zum einen Therapieräume für den inneren Gebrauch geschaffen werden und die bisherige Bettenanzahl nicht erhöht wird bzw. die festgesetzte Obergrenze nicht überschritten wird, da Doppelzimmer in Einzelzimmer umgewandelt werden.

### *5.3 Bauliche Nutzung*

Aufgrund der allgemeinen Zielsetzungen und der umgebenden Nutzungsfestsetzung wird das Änderungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

### *5.4 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung*

Es wird die bisherige Bauweise der bestehenden Gebäude aufgenommen. Hierbei wird die bisherige max. Geschosszahl von VII Geschossen unterschritten und im geplanten neuen Bettenbereich auf max. IV Geschosse und im Therapiebereich auf max. II Geschosse festgesetzt. Als Dächer sind analog den bisherigen Gebäudekörpern nur Flachdächer zulässig. Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden die bisherigen Gestaltungselemente weitgehend übernommen. Durch die niedrigeren Geschosshöhen treten die neuen Gebäudekörper gegenüber der Bestandsbebauung nicht hervor. Auf die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen wurde schon in der Vergangenheit aufgrund der großen Grundstücksflächen bewusst verzichtet.

### *5.5 Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Flächen werden durch die durch Baugrenzen festgesetzten Bereiche bestimmt. Die zusätzliche Stellplatzfläche wurde in der Planzeichnung eigens ausgewiesen.

## 5.6 Flächenbilanz

Der Bebauungsplanänderungsbereich umfasst insgesamt ca. 6.388 m<sup>2</sup>.

	m <sup>2</sup>	%
Sonstiges Sondergebiet	4.944	77,4
Private Verkehrsfläche	1.444	22,6
Gesamt	6.388	100
Ausgleichsfläche	ca. 600	

## 5.7 Siedlungsökologie

Im Plangebiet und in den südlich und östlich angrenzenden Gebieten sind Waldflächen vorhanden. Im Plangebiet sind Rodungen für die Ausgleichsfläche erforderlich. Hierfür sind die Bestimmungen des Bayer. Waldgesetzes maßgebend (Rodungsantrag). Weiterhin ist durch die angrenzenden Waldflächen eine Windwurfgefährdung gegeben bzw. nicht auszuschließen. Der erforderliche Waldabstand von 30 m kann nicht eingehalten werden. Eine Verringerung der Gebäudeausdehnungen ist andererseits auch nicht möglich. Es wurde deshalb eine privatrechtliche Vereinbarung am 02.08.2006 zwischen der Klinikbetriebsgesellschaft und dem Waldeigentümer als Grunddienstbarkeit (Grenzwald- und Immissionsduldungsrecht) hinsichtlich uneingeschränkter Waldnutzung, Baum- und Astwurf, Verschattung und Immissionen bei Waldarbeiten abgeschlossen. Die geplanten Gebäude sind so zu errichten, dass Schäden durch umstürzende Bäume auf die Gebäude beschränkt bleiben, keine Beeinträchtigung ihrer Standsicherheit und Personenschäden erfolgen. Im Weiteren wird auf die Abarbeitungen und Darstellungen zur Siedlungsökologie im gesondert beigehefteten Umweltbericht verwiesen.

## 5.8 Baugestaltung

Zusätzliche Festsetzungen zur Gestaltung werden für das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hier gelten die bisherigen Festsetzungen insbesondere der 1. Änderung. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass die Gestaltungselemente der bisherigen Gebäude übernommen werden und somit ein einheitliches Gesamtbild erreicht wird.

## 5.9 Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dargestellten Flächen zulässig. Sie sollten möglichst im reinen Stellplatzbereich mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebildet werden.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

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

## 7. Immissionsschutz - Umweltschutz

Aufgrund der umgebenden Wald- und bebauten Flächen ist mit keinen Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Ebenso sind keine Lärmimmissionen aus Verkehr und Gewerbe gegeben. Die Stellplatzflächen werden nur intern genutzt.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. In Füssen ist ein Wertstoffhof vorhanden. Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen.

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

## **8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Hierzu wird auf die Abarbeitung im gesondert beigehefteten Umweltbericht verwiesen. Der erforderliche Ausgleich findet auf dem Grundstück des Klinikträgers statt.

## **9. Erschließung**

### *9.1 Straßen*

Das Klinikgelände ist an die ausgebaute und öffentlich gewidmete Höhenstraße angeschlossen. Zusätzlicher Verkehr ist nicht gegeben und zu erwarten.

### *9.2 Wasserversorgung*

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den bestehenden Anschluss an die städtische zentrale Wasserversorgung. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung im Ortsgebiet ist sichergestellt.

### *9.3 Abwasserbeseitigung*

Die Hausabwässer werden im Trennsystem der vollbiologischen Verbandskläranlage Füssen zugeführt. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, in diesem Fall ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten bzw. kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Im Weiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Füssen maßgebend.

### *9.4 Stromversorgung*

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-Werke Reutte. Das Bebauungsplanänderungsgebiet wird über interne Maßnahmen versorgt.

### *9.5 Erdgasversorgung*

Die Erdgasversorgung ist durch die Erdgas Allgäu Ost sichergestellt.

### *9.6 Telekommunikation*

Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich und ist schon jetzt sichergestellt.

## **10. Karten**

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Markt-oberdorf vom September 2006. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Füssen, 01.07.2008  
STADT FÜSSEN

gez.

---

Iacob, Erster Bürgermeister