

SO III
GR GH max
siehe Planeinschrieb
13.500 m²

Dr.-Enzinger-Straße

Dr.-Samer-Straße

Augustenstraße

Hildeboldstr.

Bürgermeister-Walner-Str.

Taxisweg

Wachsebleiche

Tegelbergstraße

Alpenfilmtheater

Schule

Berufsschule

Gymnasium

Turnhalle

GH max. 12 m

GH max. 6 m

1330/1, 1330/2, 1330/3, 1330/4, 1330/5, 1330/6, 1330/7, 1330/8, 1330/9, 1330/10, 1330/11, 1330/12, 1330/13, 1330/14, 1330/15, 1330/16, 1330/17, 1330/18, 1330/19, 1330/20, 1330/21, 1330/22, 1330/23, 1330/24, 1330/25, 1330/26, 1330/27, 1330/28, 1330/29, 1330/30, 1330/31, 1330/32, 1330/33, 1330/34, 1330/35, 1330/36, 1330/37, 1330/38, 1330/39, 1330/40, 1330/41, 1330/42, 1330/43, 1330/44, 1330/45, 1330/46, 1330/47, 1330/48, 1330/49, 1330/50, 1330/51, 1330/52, 1330/53, 1330/54, 1330/55, 1330/56, 1330/57, 1330/58, 1330/59, 1330/60, 1330/61, 1330/62, 1330/63, 1330/64, 1330/65, 1330/66, 1330/67, 1330/68, 1330/69, 1330/70, 1330/71, 1330/72, 1330/73, 1330/74, 1330/75, 1330/76, 1330/77, 1330/78, 1330/79, 1330/80, 1330/81, 1330/82, 1330/83, 1330/84, 1330/85, 1330/86, 1330/87, 1330/88, 1330/89, 1330/90, 1330/91, 1330/92, 1330/93, 1330/94, 1330/95, 1330/96, 1330/97, 1330/98, 1330/99, 1330/100, 1330/101, 1330/102, 1330/103, 1330/104, 1330/105, 1330/106, 1330/107, 1330/108, 1330/109, 1330/110, 1330/111, 1330/112, 1330/113, 1330/114, 1330/115, 1330/116, 1330/117, 1330/118, 1330/119, 1330/120, 1330/121, 1330/122, 1330/123, 1330/124, 1330/125, 1330/126, 1330/127, 1330/128, 1330/129, 1330/130, 1330/131, 1330/132, 1330/133, 1330/134, 1330/135, 1330/136, 1330/137, 1330/138, 1330/139, 1330/140, 1330/141, 1330/142, 1330/143, 1330/144, 1330/145, 1330/146, 1330/147, 1330/148, 1330/149, 1330/150, 1330/151, 1330/152, 1330/153, 1330/154, 1330/155, 1330/156, 1330/157, 1330/158, 1330/159, 1330/160, 1330/161, 1330/162, 1330/163, 1330/164, 1330/165, 1330/166, 1330/167, 1330/168, 1330/169, 1330/170, 1330/171, 1330/172, 1330/173, 1330/174, 1330/175, 1330/176, 1330/177, 1330/178, 1330/179, 1330/180, 1330/181, 1330/182, 1330/183, 1330/184, 1330/185, 1330/186, 1330/187, 1330/188, 1330/189, 1330/190, 1330/191, 1330/192, 1330/193, 1330/194, 1330/195, 1330/196, 1330/197, 1330/198, 1330/199, 1330/200, 1330/201, 1330/202, 1330/203, 1330/204, 1330/205, 1330/206, 1330/207, 1330/208, 1330/209, 1330/210, 1330/211, 1330/212, 1330/213, 1330/214, 1330/215, 1330/216, 1330/217, 1330/218, 1330/219, 1330/220, 1330/221, 1330/222, 1330/223, 1330/224, 1330/225, 1330/226, 1330/227, 1330/228, 1330/229, 1330/230, 1330/231, 1330/232, 1330/233, 1330/234, 1330/235, 1330/236, 1330/237, 1330/238, 1330/239, 1330/240, 1330/241, 1330/242, 1330/243, 1330/244, 1330/245, 1330/246, 1330/247, 1330/248, 1330/249, 1330/250, 1330/251, 1330/252, 1330/253, 1330/254, 1330/255, 1330/256, 1330/257, 1330/258, 1330/259, 1330/260, 1330/261, 1330/262, 1330/263, 1330/264, 1330/265, 1330/266, 1330/267, 1330/268, 1330/269, 1330/270, 1330/271, 1330/272, 1330/273, 1330/274, 1330/275, 1330/276, 1330/277, 1330/278, 1330/279, 1330/280, 1330/281, 1330/282, 1330/283, 1330/284, 1330/285, 1330/286, 1330/287, 1330/288, 1330/289, 1330/290, 1330/291, 1330/292, 1330/293, 1330/294, 1330/295, 1330/296, 1330/297, 1330/298, 1330/299, 1330/300, 1330/301, 1330/302, 1330/303, 1330/304, 1330/305, 1330/306, 1330/307, 1330/308, 1330/309, 1330/310, 1330/311, 1330/312, 1330/313, 1330/314, 1330/315, 1330/316, 1330/317, 1330/318, 1330/319, 1330/320, 1330/321, 1330/322, 1330/323, 1330/324, 1330/325, 1330/326, 1330/327, 1330/328, 1330/329, 1330/330, 1330/331, 1330/332, 1330/333, 1330/334, 1330/335, 1330/336, 1330/337, 1330/338, 1330/339, 1330/340, 1330/341, 1330/342, 1330/343, 1330/344, 1330/345, 1330/346, 1330/347, 1330/348, 1330/349, 1330/350, 1330/351, 1330/352, 1330/353, 1330/354, 1330/355, 1330/356, 1330/357, 1330/358, 1330/359, 1330/360, 1330/361, 1330/362, 1330/363, 1330/364, 1330/365, 1330/366, 1330/367, 1330/368, 1330/369, 1330/370, 1330/371, 1330/372, 1330/373, 1330/374, 1330/375, 1330/376, 1330/377, 1330/378, 1330/379, 1330/380, 1330/381, 1330/382, 133

Übersichtslageplan M 1:5000

This is a detailed site plan of the area around the 'Haus der Jugend' (Youth House). The plan shows a grid of streets and numerous buildings. A large, irregularly shaped area in the center is highlighted with diagonal hatching, representing the project site. A north arrow is located in the bottom right corner, pointing towards the top right of the page. The scale is indicated as M 1:5000.

Bebauungsplan
N 73 E - Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest -
1. Änderung und Erweiterung

AUFTRAGGEBER

Stadt Füssen

Lechhalde 3
87629 Füssen

PLANIER

Kling Consult GmbH

Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART	BEARBEITET:	SEM	09.10.2023
Teil A: Planzeichnung Fassung vom 10. Oktober 2023	GEZEICHNET:	ZE	09.10.2023
	GEPRÜFT:		

5442-405-KCK



Projekt-Nr. 5442-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung

Stadt Füssen



Teil B: Textliche Festsetzungen

(Teil B Textliche Festsetzungen mit Teil C Begründung)

Fassung vom 10. Oktober 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	5
1	Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 15 „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ (teilräumlicher Geltungsbereich 1)	5
2	Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 14 „Private Verkehrsfläche / Stellplätze (teilräumlicher Geltungsbereich 1, 4 sowie 5)	5
3	Ergänzende textliche sowie planzeichnerische Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung und Erweiterung (teilräumlicher Geltungsbereich 2 und 3):	6
4	Inkrafttreten	6
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
1	Denkmalschutz	7
2	Niederschlagswasser	7
3	Grundwasserschutz	8
4	Wärmepumpen-Systeme	8
5	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	8
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	10
Teil C	Begründung	11
1	Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	11
2	Lage des Plangebietes	11
3	Planungsalternativen	12
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	12
5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
6	Ergänzende und geänderte Festsetzungen gemäß vorliegender Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest	16
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	19
8	Grünordnung/Naturschutz	19
9	Artenschutz	20
10	XPlanung Standard	20
11	Planungsstatistik	20
12	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	20
13	Bestandteile des Bebauungsplanes	21
14	Anlagen	21
15	Verfasser	22

Präambel

Die Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nord- west“ – 1. Änderung und Erweiterung Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 04. Juli 2023 den Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 10. Oktober 2023 liegt dem Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Der rechtskräftige Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung geändert. Die durch den Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung (Teil A und Teil B) ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung (Teil A mit Teil B) ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“.

Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Änderungs- bzw. Erweiterungsbereiche sind in 5 teilräumliche Geltungsbereiche unterteilt. Durch die Herausnahme der festgesetzten Tiefgarage sind die nachzuweisenden Stellplätze in den jeweiligen teilräumlichen Geltungsbereichen festgesetzt.

1 **Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 15 „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ (teilräumlicher Geltungsbereich 1)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Bisherige Festsetzung:

Nr. 15 „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“

Geänderte Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung und Erweiterung (teilräumlicher Geltungsbereich 1):

Die oben genannte textliche und planzeichnerische Festsetzung entfällt ersatzlos.

2 **Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 14 „Private Verkehrsfläche/Stellplätze“ (teilräumlicher Geltungsbereich 1, 4 sowie 5)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Bisherige Festsetzung:

Nr. 14 „Private Verkehrsfläche / Stellplätze“ i. V. m. Nr. 20 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 59 Kfz-Stellplätze herzustellen.“

Geänderte Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung und Erweiterung (teilräumlicher Geltungsbereich 1, 4 sowie 5):

Nr. 14 „Private Verkehrsfläche / Stellplätze“ i. V. m. Nr. 20 „Im Geltungsbereich sind auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen/Stellplätze 59 Kfz-Stellplätze herzustellen und dauerhaft für den Schulbetriebe zur Verfügung zu halten.“

3 Ergänzende textliche sowie planzeichnerische Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung und Erweiterung (teilräumlicher Geltungsbereich 2 und 3):

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

ergänzende Festsetzung:

Nr. 14 a „Private Verkehrsfläche / „Kiss and Run – Zone“

4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Vorsorglich wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA)

empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

3 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche wird empfohlen.

4 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u.U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige

Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Füssen, den

.....
Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

(Siegel)

TEIL C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Aktuell wird die Grund- und Mittelschule Füssen generalsaniert. Hierfür wurde der Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest aufgestellt und erhielt im Jahre 2021 seine Rechtskraft. Für den ruhenden Verkehr ist im rechtskräftigen Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest eine Tiefgarage unterhalb des Schulgebäudes vorgesehen. Das Planungsziel der Stadt Füssen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr hat sich geändert. Dieser soll nicht, wie ursprünglich geplant, in einer Tiefgarage untergebracht werden. Stattdessen sind oberirdische Flächen für den ruhenden Verkehr in der unmittelbaren Umgebung vorgesehen. Die Stellplatzpflicht im Sinne des Art. 37 Abs. 3 BayBO sieht vor, dass die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück bzw. auf geeigneten Flächen in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen sind. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich um die Bereiche ergänzt, in denen die Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt sind. Die Erweiterung bezieht sich auf Teilflächen der Hilteboldstraße im Westen, auf Teilflächen der Augsburgs Straße im Osten sowie Teilflächen der Bürgermeister-Wallner-Straße und Teilflächen der Straße An der Bildsaul im Süden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geänderten Parkflächen des ruhenden Verkehrs zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Füssen zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Ausschließlich die durch den Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die sonstigen Grundzüge und Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit bzw. Rechtskraft auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bezüglich der verbleibenden Festsetzungen und Hinweise wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest verwiesen.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Füssen. Es umfasst die Flurstücke Teilfläche 1330/28 (Augustenstraße), 1331, 1331/8, Teilfläche 1331/4 (Bgm.-Wallner-Straße), 1332 (Taxisweg), Teilfläche 1334/1 (Feistlestraße). Im Osten liegt zwischen dem Plangebiet und der Augsburgs Straße (B 16) noch eine zweireihige Wohnbebauung



Abb. 1: Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelter Umgriff), o. M.

3 Planungsalternativen

Der rechtskräftige Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest wurde aufgestellt, um die Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen für die Grund- und Mittelschule zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich unbeplanten Innenbereich, so dass sich die baurechtliche Zulässigkeit der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Aufgrund der geplanten Höhe der zu sanierenden Gebäude, wie auch eine Unterschreitung der Abstandsflächen, war es baurechtlich notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Planungsalternativen sind keine vorhanden, weil sich die Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen auf die Bestandsgebäude beziehen.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

4.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einem Höhengniveau von ca. 797 m über NHN.

4.2 Bestand innerhalb

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Grund- und Mittelschule Füssen mit dazugehörigen Außen- und Sportanlagen. Durch die Änderung wird das Plangebiet um vier

teilräumliche Geltungsbereiche erweitert. Hintergrund ist die Unterbringung der Stellflächen für den ruhenden Verkehr, die ursprünglich in der festgesetzten Tiefgarage vorgesehen waren.

4.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes Füssen und ist nach allen Richtungen von Bestandsgebäuden umgeben. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Gelände des Gymnasiums und der Berufsfachschule an. Im Osten folgt unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet eine zweireihige Wohnbebauung, weiter östlich verläuft die Augsburgsstraße (B 16). Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Wohnbebauung mit II-III Vollgeschossen und Walm- bzw. Satteldächern. Im Westen folgt im Anschluss an die Augustenstraße und Feistlestraße ebenfalls eine Wohnbebauung, überwiegend mit II Vollgeschossen und relativ steilen Walm- sowie Satteldächern.

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Füssen ist im Regionalplan Allgäu (RP 16) als Mittelzentrum dargestellt und liegt an einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung. Für das Bebauungsplangebiet inkl. der teilräumlichen Erweiterungsbereiche liegen im Regionalplan (RP 16) keine konkretisierenden Zielaussagen vor. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine bauliche Nutzung von Innenbereichsflächen mit dem Ziel der Innenentwicklung handelt, ist der vorliegende Bebauungsplan an die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung angepasst.

5.2 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Füssen stellt für den Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine Änderungen der Darstellung für den Flächennutzungsplan. Aufgrund dessen wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

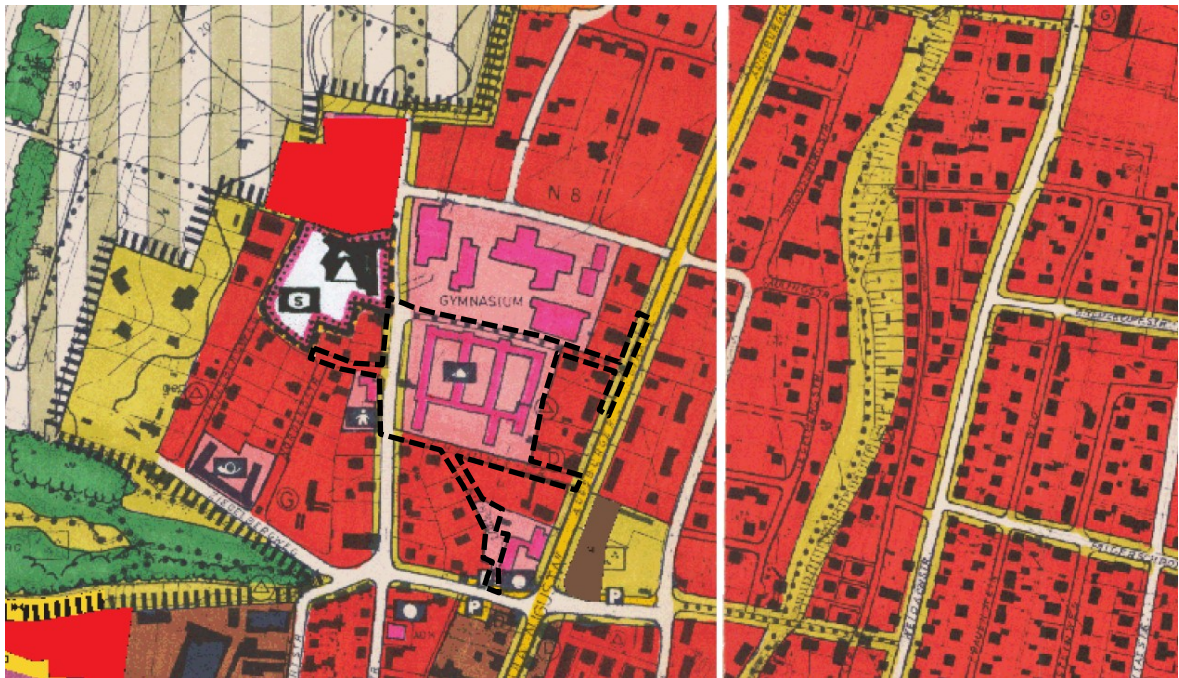


Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

5.3 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (BBP N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest) mit rechtskräftigen Festsetzungen vor. Der ruhende Verkehr sollte ursprünglich in einer festgesetzten Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht werden. Hierzu haben sich die Pläne für den Umbau der Grund- und Mittelschule dahingehend verändert, dass die Stellplätze für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum festgesetzt werden.

Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die entsprechenden einzelnen Inhalte geändert bzw. ergänzt werden. Grundsätzlich erfolgt keine Veränderung der Art der (baulichen) Nutzung. An den Grundzügen der Planung wird festgehalten. Aus diesem Grund wird die vorliegende Änderung von einzelnen Festsetzungen begründet.

Aufgrund der Überlagerungsbereiche wird in den textlichen Festsetzungen (Teil B) formuliert, dass mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung gem. § 10 Abs. 3 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung liegen, geändert und vollständig ersetzt werden.

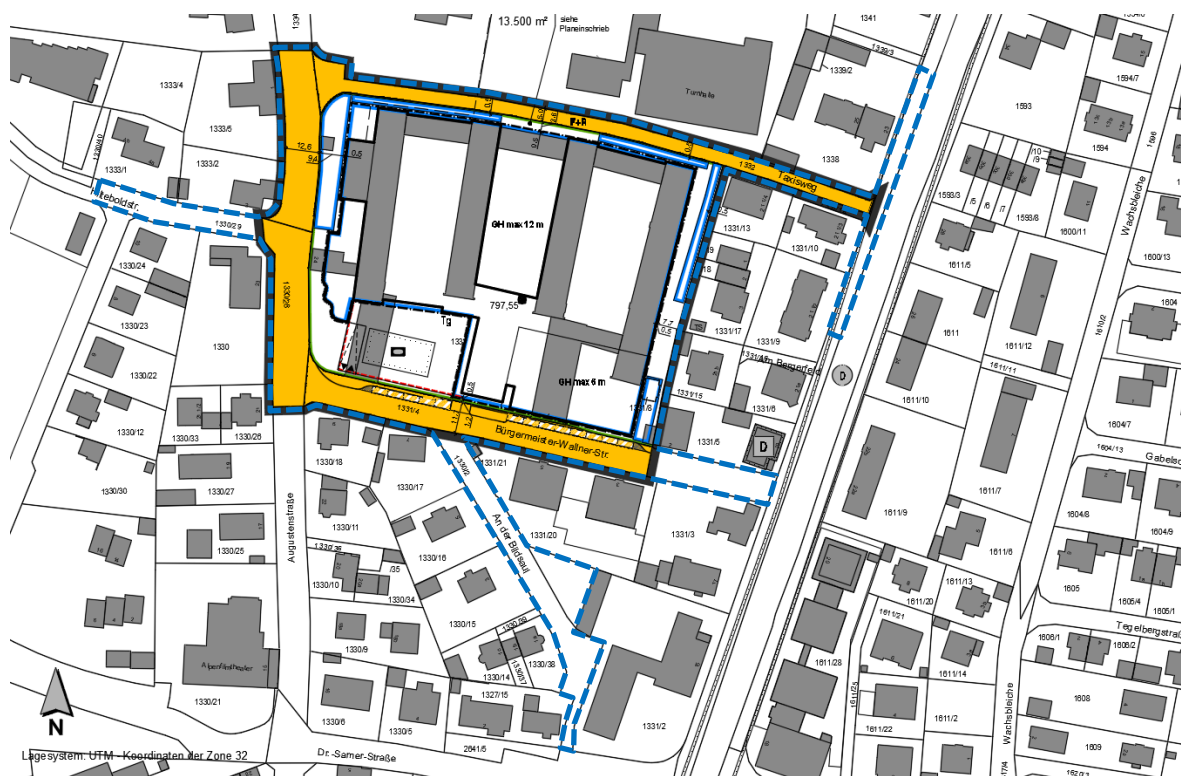


Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest der Stadt Füssen mit Änderungs- und Erweiterungsbereich (blau gestrichelter Umgriff), o. M.

5.4 Verfahren

Die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest erfolgt im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB. Durch das bereits geltende Baurecht im Innenbereich für das gesamte Plangebiet mit einer Größe von ca. 19.700 m² auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Städtebaulicher Anlass ist die Änderung hinsichtlich der Fläche für den ruhenden Verkehr der Grund- und Mittelschule.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest 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 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

6 Ergänzende und geänderte Festsetzungen gemäß vorliegender Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest

Die durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ bleiben von der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Somit ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ – 1. Änderung und Erweiterung die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“.

In der Begründung werden hierfür die geänderten Festsetzungen gemäß der vorliegenden Änderung erläutert. Damit soll eine Nachvollziehbarkeit der Änderungsinhalte gewährleistet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung von Bauvorhaben udgl. sowohl der Bebauungsplan N 73 Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest als auch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ heranzuziehen sind.

6.1 Stellplätze für ruhenden Verkehr

Die festgesetzte Tiefgarage, die ursprünglich unter den Außensportanlagen sowie der südwestlichen Ecke des Plangebietes vorgesehen war, entfällt ersatzlos. Um dem Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden, sind in den teilräumlichen Geltungsbereichen festgesetzte Stellflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen (Anzahl der Stellplätze: 59). Die Stellplätze sind im Westen in der Hilteboldstraße, im Süden in der Bürgermeister-Wallner-Straße bzw. in der Straße An der Bildsaul vorgesehen (vgl. Abb. 4 „Lage der Stellplätze für ruhenden Verkehr“).

Durch das Ingenieurbüro Daeges wurde im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung ein Verkehrskonzept erstellt, welches zum Ergebnis kam, dass für die bestehende Wohnbebauung kein erhöhter Parkdruck entsteht aufgrund der vorhandenen Stellplatzflächen auf den jeweiligen Privatgrundstücken. Bei den bisher öffentlich nutzbaren Stellplätzen ist in wesentlichen Teilen von einer Nutzung von Personen auszugehen, die die Innenstadt oder die Randbereiche besuchen bzw. dort arbeiten und die Inanspruchnahme der vorhandenen kostenpflichtigen Parkangebote vermeiden wollen. Auf die dauerhafte Aufrechterhaltung eines kostenfreien öffentlichen Parkangebots besteht jedoch kein Anspruch.



Abb. 4: Lageplan der Stellplätze im Umfeld der Grund- und Mittelschule (IB Daeges 2022), o. M.

Gemäß des Art. 47 Abs. 3 BayBO sind die Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen bzw. auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes. Im Lageplan wird ersichtlich, dass sich die künftigen Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Grund- und Mittelschule befinden. Die Sicherung der Stellplätze erfolgt über die Entwidmung der öffentlichen Verkehrsflächen mit gleichzeitiger Sicherung der Stellplätze mittels Dienstbarkeiten zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde.

Mittels des folgenden Straßenquerschnittes (erstellt durch das Ingenieurbüro Daeges) kann im Bereich der Bürgermeister-Wallner-Straße aufgezeigt werden, dass der Straßenraum ausreichend dimensioniert ist für den ruhenden Verkehr (Stellplätze der Grund- und Mittelschule), den Flächen für den Fußgänger sowie dem Straßenraum für den fließenden Verkehr.

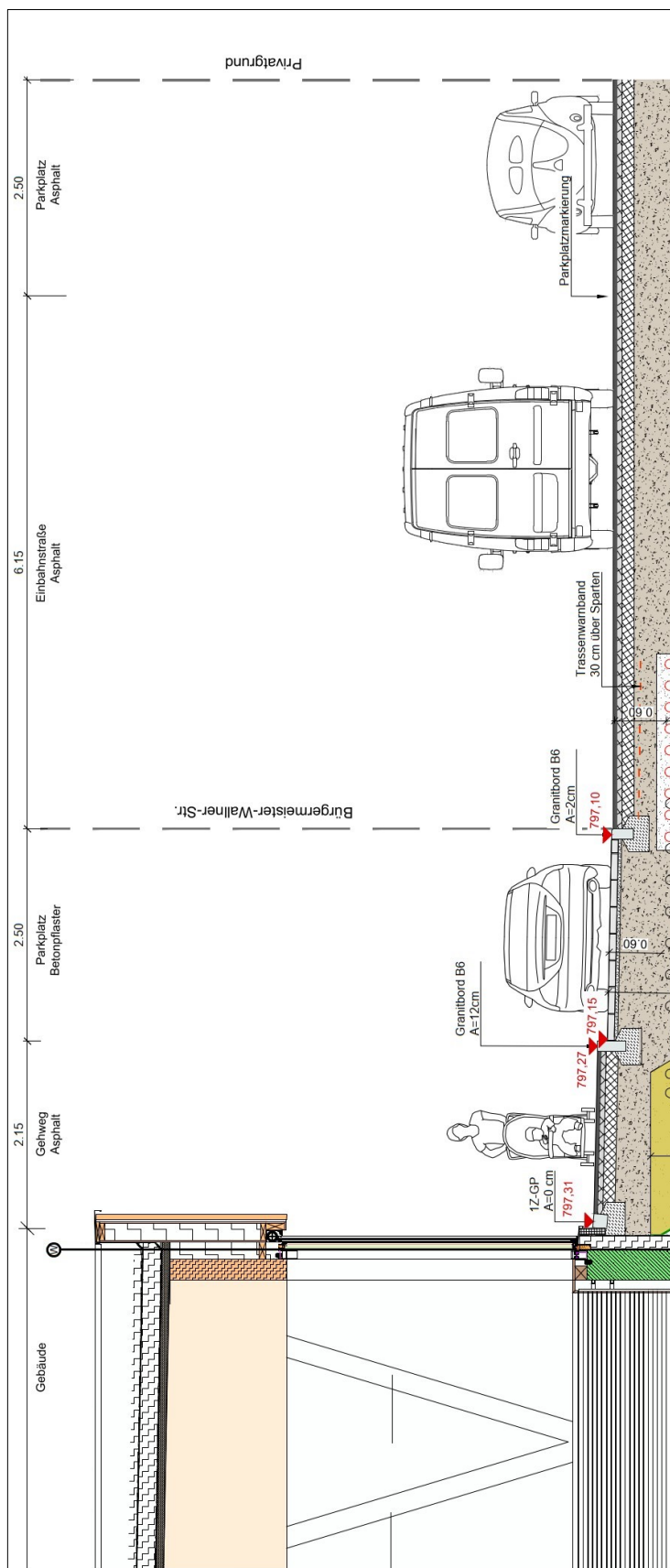


Abb. 5: Aufteilung Straßenraum Bgm.-Wallner-Straße (IB Daeges 2023), o. M.

6.2 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Kiss and Run“ (Kurzpark-Zone)

Im Bereich der Bürgermeister-Wallner-Straße und der Augsburger Straße sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung („Kiss and Run-Zone“) festgesetzt. Hierdurch werden Bereiche geschaffen, zum Ein- und Aussteigen von Schülerinnen und Schülern, die privat zur Schule gebracht werden. Diese Verkehrsflächen dienen dazu, den Verkehrsfluss zu Schulbeginn und Schulschluss aufrecht zu erhalten. Der Ein- bzw. Ausstieg von Personen verläuft getrennt von der öffentlichen Verkehrsfläche.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Städte und Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet.

8 Grünordnung/Naturschutz

Die 59 Stellplätze, die ursprünglich in einer Tiefgarage untergebracht wurden, werden in den angrenzenden Straßen untergebracht. Hierzu wurde der Baumbestand kartiert und geprüft. Im Bereich der Straße „An der Bildsaul“ (Fl.-Nr. 1331/2) befinden sich Bäume im öffentlichen Raum. Bei einer Umgestaltung dieser Fläche in Parkraum erfolgt hier ein Eingriff. Für diesen Eingriff wurde eine Bestandserhebung erstellt und bilanziert. Für einen etwaigen Eingriff und einer Entfernung dieses Baumbestandes muss ein Ersatz des Baumbestandes erfolgen. Das Entfernen dieses Baumbestandes darf nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Die Bilanzierung des Eingriffs ist als Anlage 2 des Bebauungsplanes zu finden.

9 Artenschutz

Bei der Bestandsaufnahme der Bäume wurden keine Habitatstrukturen registriert. Durch Eingriff in den Baumbestand in der Straße „An der Bildsaul“ (Fl.-Nr. 1331/2) wird kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

10 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

11 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich (Planzeichnung; teilräumliche Geltungsbereich 1 – 5)	ca. 22.691 m ²	100 %
Fläche Baugrundstück	15.181 m ²	67 %
davon überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze 1)	11.510 m ²	
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze 2)	997 m ²	
Verkehrsflächen (mit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	7.510 m ²	33 %

12 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Füssen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 4 Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH, Kempten
- 5 Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG, Füssen
- 6 Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG, Füssen
- 7 Feuerwehrkommandant, Herrn Roth, Füssen
- 8 Gemeinde Eisenberg
- 9 Gemeinde Hopferau
- 10 Gemeinde Pfronten
- 11 Gemeinde Rieden am Forggensee

- 12 Gemeinde Schwangau
- 13 Immobilien Freistaat Bayern, Augsburg
- 14 Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg
- 15 Kreisbrandrat, Herrn Barnsteiner, Marktoberdorf
- 16 Kreisheimatpfleger – Bodendenkmalpflege, Herrn Müller, Lamerdingen
- 17 Kreisheimatpfleger – Baudenkmalpflege, Planungs- und Bauwesen, Herrn Brenner, Lengenwang
- 18 Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München
- 19 Landratsamt Ostallgäu, Bauamt, Marktoberdorf
- 20 Regierung von Schwaben, Augsburg
- 21 Regionalverkehr Allgäu GmbH (RVA), Füssen
- 22 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren
- 23 schwaben netz gmbh, Augsburg
- 24 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 25 Staatliches Schulamt im Landkreis Ostallgäu, Marktoberdorf
- 26 Stadtwerke Füssen, Eigenbetrieb der Stadt Füssen
- 27 Wasserwirtschaftsamt Kempten

13 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, i. d. F. vom 10. Oktober 2023
- Teil B: Textliche Festsetzungen, i. d. F. vom 10. Oktober 2023
- Teil C: Begründung, i. d. F. vom 10. Oktober 2023

14 Anlagen

- Anlage 1 Rechtskräftiger Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nord-west i. d. F. vom 2. Februar 2021 (Planzeichnung inkl. Satzung verkleinert auf A3, Begründung ohne Anlagen)
- Anlage 2 Bestandsbilanzierung nach BayKompV (Baumbestand) vom 15.06.2023

15 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 10. Oktober 2023



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiter:

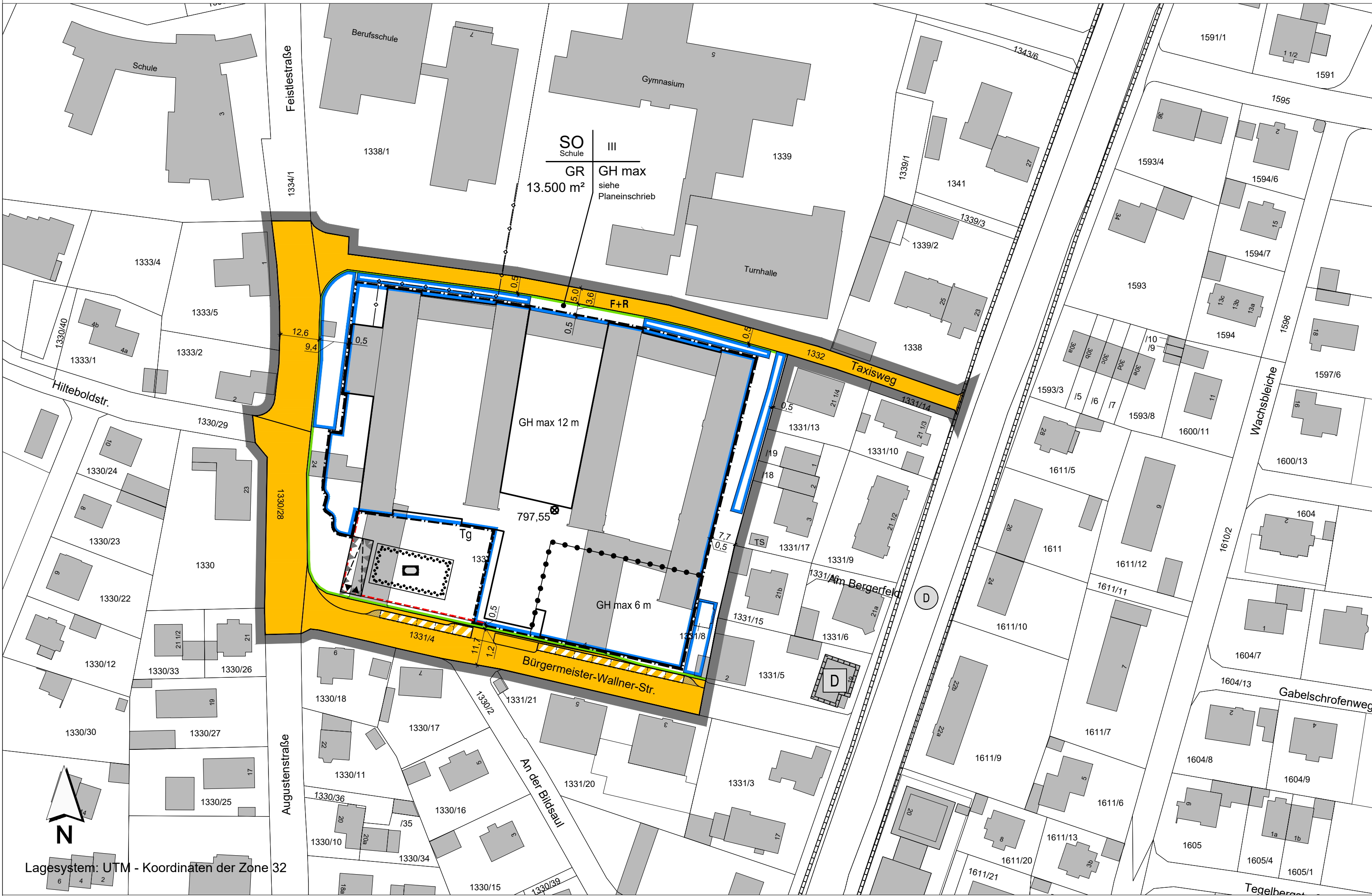
Dipl.-Geogr. Maximilian Selmair

Stadt Füssen, den

.....
Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan

N 73 E - Bürgermeister-Wallner-Straße Northwest



Die Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

N 73 E - Bürgermeister-Wallner-Straße Northwest

als Satzung.
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 02.02.2021, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

ZEICHNERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßzahl in Metern
- Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Schule
- Maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden am festgesetzten Bezugspunkt im Haupteingangsbereich und wird gemessen am höchsten Punkt des Daches (bei Satteldächern Dachfirst, bei Flachdächern Oberkante Attika). Die Oberkante des Fertigfußbodens am festgesetzten Bezugspunkt im Haupteingangsbereich liegt 797,55 m über NHN.
- festgesetzter Bezugspunkt im Haupteingangsbereich
- drei Vollgeschosse als Obergrenze
- Zulässige Grundfläche als Obergrenze.
- Baugrenze 1
 Baugrenze 2

Es wird eine Baugrenze 1 und eine Baugrenze 2 festgesetzt.

Nebenanlagen (z.B. Wartebereiche, Boulderwand etc.) sowie untergeordnete Bauteile (z.B. Zugangstreppen, Feuertreppen etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ebenso ist die Anlage eines Kleinspielfeldes samt Zaunanlage (Höhe ca. 6 m) ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Innerhalb der Baugrenze 1 sind Hauptgebäude (Schulgebäude, Turnhalle und Pausenhöfe) überdachte Freibereiche und (aufgeständerte) Terrassen zulässig.

Innerhalb der Baugrenze 2 sind nur überdachte Fahrradstellplätze, überdachte Tretrollerstellplätze, Bushaltestellen, überdachte Müllhäuser, Carports, Garagen und Schuppen zulässig.

- Abstandsflächenunterschreitungen gemäß Art. 6 BayBO gegenüber baulichen Anlagen auf den Fl.-Nrn. 1331/15 und 1331/5 sind entsprechend der sonstigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (Baugrenzen, max. Gebäudehöhe) zulässig. Die Abstandsflächen von baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenze 2 im südöstlichen Plangebiet enden entlang des an das Plangebiet grenzenden Gebäudes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1331/5 3,5 m vor der Grundstücksgrenze. Hinsichtlich der überdachten Fahrradstellplätze im Norden und Osten des Plangebietes werden die Abstandsflächen auf 0,5 m festgesetzt.
- Die Höhe der Überdachung der Fahrradstellplätze wird auf max. 2,00 m über natürlichem Gelände an der Traufseite und max. 2,80 m über natürlichem Gelände an der Firstseite der Überdachung festgesetzt.
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen max. Gebäudehöhen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- private Verkehrsfläche / Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG - lärmarme bauliche Ausführung der Tiefgaragenzufahrt
- Tiefgarageneinfahrten müssen vollständig umbaut werden; die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt ist schalldicht (ohne Lücken und Fugen) auszuführen. Es muss auf eine schallabsorbierende Innenauskleidung der Einhausung geachtet werden. Die Schallabstrahlung durch harte Anschläge und Rucke sowie das Dröhnen des Tors (größere Flächen) beim Öffnen/Schließen ist zu verhindern (z.B. durch weichefedern Anschläge, ruckfreie Steuerung etc.). Tiefgaragentore müssen mittels Funksteuerung geöffnet werden können. Regenablauftrinnen müssen am unteren Rampenende angeordnet oder lärmarm (z.B. mit einem fixierten Rost) ausgebildet werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 59 Kfz-Stellplätze herzustellen

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude
- Flurstücksnummer
- Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- Flächen für Sportanlagen - Kleinspielfeld
- Tiefgaragenrampe
- Die Baugrenze wurde, soweit möglich, 0,5 m außerhalb der geplanten Gebäudeumrisse festgesetzt, um geringfügige Abweichungen zu ermöglichen.
- Baudenkmal "Villa Luitpold" (Aktenzeichen D-7-77-129-9)
- Bodendenkmal "Via Claudia" (Aktenzeichen D-7-8430-0001)
- Anfallender Bodenaushub, der aufgrund von Farbe oder Geruch Anhaltspunkte für mögliche Verunreinigungen liefert, ist zu untersuchen. 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.
- Veranstaltungen (z.B. Abendveranstaltungen in der Turnhalle oder Schulfeste), bei denen (z.B. nach Veranstaltungsende) in der Zeit zwischen 22:00 - 06:00 Uhr damit zu rechnen ist, dass die vollbelegte Tiefgarage innerhalb einer Nachtstunde geleert wird, sind auf 10 Tage im Jahr zu beschränken („seltene Ereignisse“ nach TA Lärm).
- | | | |
|---|---------------------------------------|-------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung | max. zulässige Zahl der Vollgeschosse | Erläuterung Nutzungsschablone |
| max. zulässige Grundfläche von Gebäuden | max. zulässige Gebäudehöhe | |
- Fernwärmeleitung Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat in der Sitzung vom 17.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan N 73 E - Bürgermeister-Wallner-Straße Northwest aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.04.2020 in der Zeit vom 04.05.2020 bis 04.06.2020 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis 04.06.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2020 bis 24.08.2020 im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2020 bis 24.08.2020 beteiligt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2020 bis 08.01.2021 im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich ausgelegt.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.02.2021 als Satzung beschlossen.

Die Stadt Füssen hat mit Beschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt und Verkehrsausschusses vom 02.02.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.02.2021 als Satzung beschlossen.

Füssen, den (Siegel) Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Füssen, den (Siegel) Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Füssen, den (Siegel) Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister



INDEX C			
INDEX B			
INDEX A			
PROJEKT	Bebauungsplan N 73 E - Bürgermeister-Wallner-Straße Northwest Stadt Füssen		
AUFTRAGGEBER	Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen		
PLANER	Kling Consult GmbH Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110 KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de		
PLANART	BEARBEITET:	MM	02.02.2021
	GEZEICHNET:	LJZE	02.02.2021
	GEPRÜFT:		
	MASSSTAB:	1:1000	
2604-405-KCK			



Projekt-Nr. 2604-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest

Stadt Füssen

Begründung

i. d. F. vom 2. Februar 2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	2. Entwurf	5
1.5	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Füssen	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	6
2.2.3	Lage	6
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
3.1	Geländebeschaffenheit	6
3.2	Bestand innerhalb	6
3.3	Bestand außerhalb	6
4	Landesplanerische Überprüfung	6
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	7
6	Art der baulichen Nutzung	7
7	Maß der baulichen Nutzung	7
7.1	Vollgeschosse	7
7.2	Gebäudehöhen	7
7.3	Grundfläche	7
8	Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen	9
9	Abstandsflächen	9
9.1	Gebäude	9
9.2	Überdachte Fahrradstellplätze	11

10	Erschließung	11
10.1	Verkehrerschließung	11
10.2	Verkehrswegekonzzept	12
10.3	Parkplätze	12
10.4	Fahrrad-/Tretroller/Motorradstellplätze	12
11	Immissionsschutz	12
11.1	Kleinspielfeld	13
11.2	Tiefgaragenzufahrt	13
12	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	14
13	Spezieller Artenschutz	14
14	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
15	Ver- und Entsorgung	15
16	Brandschutz	15
17	Denkmalschutz	15
18	Planungsstatistik	16
19	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	16
20	Anlage	17
21	Bestandteile des Bebauungsplanes	17
22	Verfasser	17

1 Aufstellungsverfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Das Plangebiet weist inklusive umliegender öffentlicher Verkehrsflächen eine Größe von ca. 19.678 m² auf. Ohne öffentliche Verkehrsflächen beträgt die Größe des Plangebietes ca. 15.200 m², die zulässige Grundfläche liegt dementsprechend darunter. Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Nach dem ursprünglichen Planungswillen der Stadt Füssen sollte ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, der lediglich in den Bereichen Festsetzungen trifft, in denen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht über die Planersatzvorschrift des § 34 BauGB begründet werden kann. Von dieser Konzeption wurde nun teilweise abgewichen, indem beispielsweise auch die umliegenden Straßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden und Regelungen zum Verkehrskonzept getroffen werden. Nichtsdestotrotz ist die Regelungsdichte des Bebauungsplanes gewollt gering.

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat in seiner Sitzung vom 17. Dezember 2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest" beschlossen und am 24. April 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie beschloss der Hauptverwaltungs-, Finanz- und Personalausschuss als Ferienausschuss anstelle des Stadtrates in der Sitzung vom 21. April 2020 dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 4. Mai 2020 bis 4. Juni 2020 im Rathaus der Stadt Füssen statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 4. Mai 2020 bis 4. Juni 2020 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 14. Juli 2020 beschloss der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 16. Juli 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 24. Juli 2020 bis 24. August 2020 im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24. Juli 2020 bis 24. August 2020 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 2. Entwurf

In der Sitzung vom 17. November 2020 beschloss der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Die öffentliche Auslegung wurde 26. November 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 4. Dezember 2020 bis 8. Januar 2021 im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 4. Dezember 2020 bis 8. Januar 2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 2. Februar 2021 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Füssen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Grund- und Mittelschule Füssen soll generalsaniert, umgebaut und erweitert werden. Mit dem Umbau werden dreigeschossige Gebäudeteile mit absoluten Höhen bis zu 12 m (wie bei einer viergeschossigen Bebauung) entstehen. Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich, so dass sich die baurechtliche Zulässigkeit der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB beurteilen würde. Aufgrund der geplanten Höhe und III-Geschossigkeit von Gebäudeteilen fügt sich das Vorhaben jedoch nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zudem werden die von Art. 6 BayBO geforderten Abstandsflächen teilweise unterschritten. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ erforderlich.

2.2.2 Planungsalternativen

Die Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen betreffen die Grund- und Mittelschule, mithin ein Bestandsgebäude. Planungsalternativen sind daher nicht vorhanden.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Füssen. Es umfasst die Flurstücke 1331 und 1331/8 mit einer Gesamtfläche von ca. 15.180 m² sowie die umliegenden Straßen Taxisweg im Norden, Bürgermeister-Wallner-Straße im Süden sowie Augustenstraße/Feistlestraße im Westen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 19.678 m². Im Osten liegt zwischen dem Plangebiet und der Augsburger Straße (B 16) noch eine zweireihige Wohnbebauung.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einem Höhenniveau von ca. 797 m über NHN.

3.2 Bestand innerhalb

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Grund- und Mittelschule Füssen mit dazugehörigen Außen- und Sportanlagen.

3.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes Füssen und ist nach allen Richtungen von Bestandsgebäuden umgeben. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Gelände des Gymnasiums und der Berufsfachschule an. Im Osten folgt unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet eine zweireihige Wohnbebauung, weiter östlich verläuft die Augsburger Straße (B16). Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Wohnbebauung mit II-III Vollgeschossen und Walm- bzw. Satteldächern. Im Westen folgt im Anschluss an die Augustenstraße und Feistlestraße ebenfalls eine Wohnbebauung, überwiegend mit II Vollgeschossen und relativ steilen Walm- sowie Satteldächern.

4 Landesplanerische Überprüfung

Die Stadt Füssen ist im Regionalplan der Region Allgäu (16) als Mittelzentrum dargestellt und liegt an einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung. Für das Bebauungsplangebiet liegen im Regionalplan Allgäu (16) keine konkretisierten Zielaussagen vor. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine bauliche Nutzung von Innenbereichsflächen mit dem Ziel der Innenentwicklung handelt, ist der vorliegende Bebauungsplan an die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung angepasst.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Dem Bebauungsplan vorausgehend wurden für Generalsanierung, Umbau und Erweiterung der Grund- und Mittelschule entsprechende Pläne von 64 Architekten erarbeitet. Diese Pläne sehen u.a. vor, dass bestehende Gebäude(teile) abgerissen werden und neue Gebäudeteile entstehen sollen. Zudem soll das Areal um eine Tiefgarage sowie eine 3-fach Sporthalle erweitert werden. Die Tiefgarage wird sich größtenteils unter den Außensportanlagen im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden, die Tiefgarageneinfahrt ist an der südwestlichen Ecke des Plangebietes vorgesehen. Die 3-fach Sporthalle wird sich am südöstlichen Rand des Plangebietes befinden. Mit dem Umbau werden dreigeschossige Gebäudeteile mit absoluten Höhen bis zu 12 m (wie bei einer viergeschossigen Bebauung) entstehen, für die 3-fach-Sporthalle liegt die Gebäudehöhe bei bis zu 6 m. An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes sollen überdachte Fahrradstellplätze errichtet werden. Die überdachten Fahrradstellplätze sollen mit einem Abstand von 0,50 m zu den angrenzenden Grundstücken mit den Flurnummern 1331/13, 1331/17, 1331/18, 1331/19 und 1332 errichtet werden.

6 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

7 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft insbesondere Festsetzungen zur maximalen Anzahl von Vollgeschossen (max. III), zur maximalen Gebäudehöhe, zur maximalen Grundfläche und setzt Baugrenzen fest. Die nachfolgenden Festsetzungen sind notwendig, um die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an der Grund- und Mittelschule in Füssen bauplanungsrechtlich zulässig zu machen.

7.1 Vollgeschosse

Im Plangebiet werden entsprechend des Raumkonzepts und Raumbedarfs der Grund- und Mittelschule max. III Vollgeschosse festgesetzt.

7.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird auf max. 12 m über der Oberkante des Fertigfußbodens am festgesetzten Bezugspunkt im Haupteingangsbereich, gemessen am höchsten Punkt des Daches (bei Satteldächern Dachfirst, bei Flachdächern Oberkante Attika), festgesetzt. Die Oberkante des Fertigfußbodens am festgesetzten Bezugspunkt im Haupteingangsbereich liegt 797,55 m über NHN. In dem Bereich, in dem die 3-fach Sporthalle entstehen soll, wird die maximale Gebäudehöhe auf max. 6 m festgesetzt.

7.3 Grundfläche

Die maximale Grundfläche der Gebäude im Plangebiet wird auf 13.500 m² festgesetzt und umfasst auch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, so z.B. Nebenanlagen

im Sinne von § 14 BauNVO, die Tiefgarage inklusive Zufahrt, Fußwege und Pausenhöfe sowie (aufgeständerte) Terrassenflächen.

Die festgesetzte maximale Grundfläche entspricht bei einem Baugrundstück mit einer Größe von ca. 15.180 m² einer GRZ von 0,89. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze liegt hinsichtlich der Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten bei 0,8.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), grundsätzlich um 50 Prozent überschritten werden. Ohne die Einberechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen läge die erforderliche Grundfläche bei ca. 7.100 m², was einer GRZ von 0,47 entspräche. Die Überschreitung der Obergrenze kommt also durch die Nebenanlagen zu Stande.

Da die Obergrenze der Grundflächenzahl bei sonstigen Sondergebieten bei 0,8 liegt und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei der Überschreitungsmöglichkeit eine Kappungsgrenze von ebenfalls 0,8 vorsieht, kann von der aufgezeigten Überschreitungsmöglichkeit hier jedoch kein Gebrauch gemacht werden.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Umbau, Erweiterung und Generalsanierung der Grund- und Mittelschule sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Das Raumkonzept und der Raumbedarf der Grund- und Mittelschule führen trotz platzsparender Planungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche zu einer geringen Überschreitung der festgelegten Obergrenze.

Die Überschreitung kommt insbesondere auch durch die Neuanlage einer Tiefgarage sowie der 3-fach-Sporthalle und der Außenanlagen zu Stande. Durch die Hauptgebäude würde die Obergrenze von 0,8 durch eine Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,47 entspricht, weit unterschritten. Die Tiefgarage ist jedoch zur Deckung des Stellplatzbedarfes im Innenstadtbereich dringend erforderlich. Zwar führt auch die Tiefgarage durch ihre Unterbauung des Baugrundstücks zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Auf der anderen Seite wirkt sie einer zusätzlich erforderlichen Versiegelung durch oberirdische Stellplätze entgegen.

In die Grundfläche miteinbezogen sind zudem sämtliche anzulegenden Pausenhöfe und Terrassen. Diese werden auf der Grundlage eines detailliert ausgearbeiteten Freianlagenplanes des Planungsbüros Deages (Ingenieurbüro für Verkehrs- und Freianlagen) grünordnerisch gestaltet, so dass die durch die Pausenhöfe und Terrassen verursachte Versiegelung nicht mit einer Versiegelung durch Gebäude zu vergleichen ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in einem Sondergebiet naturgemäß geringer anzusetzen als in einem zum Wohnen bestimmten Gebiet. Die Schule hat beispielsweise beschränkte Unterrichts-/Öffnungszeiten, Schüler und Personal sind nur tagsüber und nur während einiger Stunden auf dem Schulgelände.

Durch die großzügig gestalteten Außenanlagen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert. So sollen im Außenbereich beispielsweise eine Hügellandschaft mit Spielgeräten sowie attraktiv gestaltete Außen- und Grünanlagen entstehen.

Durch die geplanten Maßnahmen wird die bereits bestehende Grund- und Mittelschule saniert, umgebaut und erweitert und an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse und den tatsächlichen Raumbedarf angepasst. Im Vergleich zu einem Neubau an ggf. anderer Stelle werden dabei bereits versiegelte Flächen einer erweiterten Nutzung zugeführt. Durch die damit zusammenhängende Nachverdichtung lässt es sich verhindern, dass zusätzliche Flächen in Anspruch genommen müssen.

Die Grund- und Mittelschule liegt im Innenstadtbereich der Stadt Füssen. Im Innenstadtbereich ist grundsätzlich mit einer gesteigerten Versiegelung zu rechnen.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Argumente erachtet die Stadt Füssen die Überschreitung der zulässigen Obergrenze um 0,09 für gerechtfertigt.

8 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen

Es werden zwei verschiedene Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze 1 orientiert sich an den Gebäudeumrissen, die aus den Plänen von f64 Architekten ersichtlich sind. Die Baugrenze 1 wurde – soweit möglich 0,5 m außerhalb der geplanten Gebäudeumrisse festgesetzt, um geringfügige Abweichungen zu ermöglichen. Ebenso ist die geplante Terrasse im Westen von der Baugrenze 1 umfasst. Innerhalb der Baugrenze 1 sind Hauptgebäude (Schulgebäude, Turnhalle und Pausenhöfe) überdachte Freibereiche und (aufgeständerte) Terrassen zulässig. Innerhalb der Baugrenze 2 sind nur überdachte Fahrradstellplätze, überdachte Tretrollerstellplätze, Bushaltestellen, überdachte Müllhäuser, Carports, Garagen und Schuppen zulässig. Nebenanlagen (wie z.B. Wartebereiche, Boulderwand etc.) sowie die Anlage eines Kleinspielfeldes samt Zaunanlage sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die von der Baugrenze 2 umfassten Flächen im Norden, Westen und an der südöstlichen Ecke des Plangebietes werden weiter gefasst, als es für die jeweils geplanten Anlagen tatsächlich nötig wäre, um einen gewissen Spielraum – insbesondere im Hinblick auf die genaue Lage der geplanten Anlagen – zu erreichen. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche auf 13.500 m², welche auch die in der Baugrenze 2 zulässigen Anlagen umfasst, ist nicht zu befürchten, dass die Flächen der Baugrenze 2 komplett ausgenutzt werden könnten.

9 Abstandsflächen

9.1 Gebäude

Die städtebauliche Zielsetzung der Sanierung/Erweiterung eines Bestandsgebäudes im Innenbereich, der Raumbedarf der Grund- und Mittelschule und die aus den Festsetzungen resultierenden Gebäudehöhen führten zu Beginn der Bauleitplanung dazu, dass die aus Art. 6 Abs. 5 BayBO a.F. (Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist) vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen in einigen Bereichen nicht eingehalten werden konnten.

Vor diesem Hintergrund waren Festsetzungen nötig, um die Abstandsflächen in den entsprechenden Bereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zu reduzieren.

Vor dem Satzungsbeschluss trat am 1. Februar 2021 jedoch eine Novelle der Bayerischen Bauordnung in Kraft, welche unter anderem eine Reduzierung der erforderlichen Abstandsflächen beinhaltet.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 der BayBO (2021) betragen die erforderlichen Abstandsflächen nur noch 0,4 H im Vergleich zu 1,0 H nach der bisher geltenden Regelung.

Vor diesem Hintergrund wurde von f64 Architekten ein neuer Abstandsflächenplan erarbeitet (Anlage). Ausweislich dieses Planes löst das Gebäude der Grund- und Mittelschule sowie die 3-fach-Sporthalle keine Abstandsflächenüberschreitungen mehr aus. Dementsprechende Festsetzungen werden daher folgerichtig aus der Satzung gestrichen.

Abstandsflächenüberschreitungen können – wenn überhaupt – nur noch im südöstlichen Bereich des Plangebietes auftreten.

Ob es zu Abstandsflächenunterschreitungen gegenüber baulichen Anlagen auf den Fl.-Nrn. 1331/15 und 1331/5 kommt, hängt davon ab, wo innerhalb der südöstlichen Baugrenze 2 welche baulichen Anlagen realisiert werden. Geplant ist nach derzeitigem Stand an dieser Stelle lediglich ein überdachtes Müllhaus.

Grund für eine mögliche Abstandsflächenüberschreitung an dieser Stelle ist auch eine Abstandsflächenübernahme zu Gunsten des benachbarten Flurstücks 1331/5, welche seitens der Stadt Füssen mit Urkunde des Notars Hans-Joachim Schirmer vom 30. Mai 1984 (UR-Nr. S. 891) zu Gunsten des benachbarten Flurstücks 1331/5 erklärt wurde. Möglicherweise ragen innerhalb der Baugrenze 2 zulässige bauliche Anlagen in diese Abstandsübernahmefläche hinein.

Innerhalb der Baugrenze 2 sind nur überdachte Fahrradstellplätze, überdachte Tretrollerstellplätze, Bushaltestellen, überdachte Müllhäuser, Carports, Garagen und Schuppen zulässig, welche üblicherweise keine mehrstöckigen Höhen entwickeln. Es wird daher zu keiner bedeutsamen Beeinträchtigung von Belüftung und Belichtung des dreistöckigen (2 Vollgeschosse) Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1331/5 führen. Das Erdgeschoss des benachbarten Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1331/5 weist im Erdgeschossbereich an der Westseite keine Fenster auf. Entlang der westlichen Gebäudeseite verläuft eine Art Stützmauer im unmittelbaren Anschluss an das – im Vergleich zu den oberen Stockwerken hervorstehende – Erdgeschoss des Gebäudes. Das Gebäude weist zudem ein Satteldach auf, dessen Firstrichtung parallel zur Grundstücksgrenze bzw. der Abstandsflächenüberschreitung verläuft. Der Haupteinfall und die hauptsächlichliche Frischluftzufuhr erfolgen daher über die Fenster im Norden und Osten, auf welche die Abstandsflächenunterschreitung keinen Einfluss haben. Ausreichende Belüftung und Besonnung sind daher auch hier sichergestellt.

Die Festsetzung Nr. 9 zu den Abstandsflächenunterschreitungen wurde vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage dahingehend angepasst, dass nur noch gegenüber baulichen Anlagen auf den Fl.-Nrn. 1331/15 und 1331/5 Abstandsflächenunterschreitungen zulässig sind. Die Abstandsflächen von baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenze 2 im südöstlichen Plangebiet enden entlang des an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1331/5 3,5 m vor der Grundstücksgrenze.

9.2 Überdachte Fahrradstellplätze

An der nordöstlichen Ecke des Plangebiets sind überdachte Fahrradstellplätze geplant. Im Osten sind die überdachten Fahrradstellplätze auf einer Länge von ca. 55 m entlang der Grundstücksgrenze geplant. Die im Osten direkt an das Plangebiet bzw. die geplanten überdachten Fahrradstellplätze angrenzenden Grundstückseigentümer wurden bei einer Informationsveranstaltung am 14. Oktober 2020 über die geplante Grenzbebauung und mögliche Alternativen informiert. Hierbei wurde erörtert, dass die Grenzbebauung im Vergleich zu einer Anordnung der Fahrradstellplätze an der östlichen Gebäudeseite des Schulgebäudes für die angrenzenden Nachbarn insbesondere im Hinblick auf den Sichtschutz, Lärmschutz und Vandalismusschutz durchaus vorteilhaft wäre. Den anwesenden Nachbarn, welche teilweise ihre Gartenflächen zur Schule hin orientiert haben, kam es insbesondere auf einen Sichtschutz an. Im Rahmen der Info-Veranstaltung wurde daraufhin erläutert, dass eine Mauer als geschlossene Einfriedung nach Art. 8 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO mit einer Höhe von 2 m ohne weitere Regelung im Bebauungsplan direkt auf der Grundstücksgrenze zulässig wäre. Diese Alternative wurde von den anwesenden Nachbarn begrüßt. Es ist daher vorgesehen, auf der Länge der überdachten Fahrradstellplätze an der östlichen Grenze des Plangebiets mit einem Abstand von 0,50 m (Pufferstreifen für die Entwässerung) zur Grundstücksgrenze eine 2 m hohe Mauer zu errichten, an welche lückenlos die Überdachung der Fahrradstellplätze angebracht werden soll. Die Überdachung der Fahrradstellplätze soll ihre Traufseite an der Oberkante der Mauer auf einer Höhe von max. 2,0 m haben und nach Westen hin bis zu einer Firsthöhe von max. 2,8 m ansteigen. An die Traufseite der Überdachung soll zur Entwässerung eine Regenrinne angebracht werden. Durch die Überdachung wird zusätzlich zum Sichtschutz auch ein Schallschutz gegenüber den Nachbarn erreicht.

Die Errichtung der Mauer wäre nach den Regelungen der Bayerischen Bauordnung auch ohne eine Regelung im Bebauungsplan möglich. Festsetzungen zu den Fahrradstellplätzen im Bebauungsplan sind nur im Hinblick auf die geplante Überdachung notwendig. Die vorgesehene Mauer könnte – ohne weitere Regelung im Bebauungsplan – sofern gewünscht auch weiter gezogen werden, z.B. bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks mit der Nr. 1331/17.

Hinsichtlich der überdachten Fahrradstellplätze an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets werden vor diesem Hintergrund entsprechende Baugrenzen (Baugrenze 2) festgesetzt und die Abstandsflächen hinsichtlich der überdachten Fahrradstellplätze auf 0,5 m festgesetzt. Die max. Höhe der Überdachung der Fahrradstellplätze wird an der Firstseite auf 2,8 m und an der Traufseite auf 2,0 m festgesetzt.

10 Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Bürgermeister-Wallner-Straße, Feistlestraße, Augustenstraße sowie Taxisweg erschlossen. Die Zufahrt der geplanten Tiefgarage erfolgt über die Bürgermeister-Wallner-Straße.

10.2 Verkehrswegekonzept

Für das Projekt Generalsanierung, Umbau und Erweiterung der Grund- und Mittelschule in Füssen wurde vom Planungsbüro Deages (Ingenieurbüro für Verkehrs- und Freianlagen) ein Verkehrswegekonzept erarbeitet.

Das Verkehrswegekonzept sieht vor, dass der im Norden des Plangebietes gelegene Taxisweg als Fuß- und Radweg dient und nicht für den regulären Kfz-Verkehr freigegeben wird. An-/Ablieferverkehr von und zur Mensa sowie Anliegerverkehr zu den angrenzenden Grundstücken soll nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dementsprechend wird der Taxisweg im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg festgesetzt.

Hinsichtlich des Schulbusverkehrs ist für den morgendlichen Verkehr aus Richtung Süden ein Busausstieg im Westen des Plangebietes an der Feistlestraße vorgesehen. Der Busausstieg für den aus Richtung Norden kommenden Busverkehr soll an der Augsburger Straße, also außerhalb des Plangebietes erfolgen. Mittags soll der Buseinstieg zentral an der Feistlestraße erfolgen, ein Buseinstieg in der Augsburger Straße ist nicht vorgesehen.

Die 8 im Südosten des Plangebiets an der Bürgermeister-Wallner-Straße gelegenen Stellplätze sollen laut Verkehrswegekonzept als Kurzhaltezone für Eltern dienen, die ihre Kinder mit dem Auto zur Schule bringen („Kiss & Run-Zone“).

Die Regelungen zur Einschränkung des regulären Kfz-Verkehrs auf den Straßen im Plangebiet erfolgen gemäß dem Verkehrswegekonzept auf der Basis von verkehrsrechtlichen Anordnungen.

10.3 Parkplätze

Abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Füssen wird entsprechend eines Stadtratsbeschlusses vom 26. Juni 2018 die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze auf 59 festgesetzt (1,5 Stellplätze je Klasse bei insgesamt 39 Klassen). Es ist vorgesehen, dass 60 Stellplätze hergestellt werden. 47 Stellplätze sollen in der Tiefgarage untergebracht werden, 13 Stellplätze werden auf dem Flurstück 1331/4 (Bürgermeister-Wallner-Straße) nachgewiesen. Die in der Bürgermeister-Wallner-Straße gelegenen Stellplätze werden im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche/Stellplätze festgesetzt und sollen dem Stellplatzbedarf der Schule zugeordnet werden.

10.4 Fahrrad-/Tretroller/Motorradstellplätze

Laut Planungsbüro IB Daeges werden 65 Fahrradstellplätze und 80 Tretrollerstellplätze für die Grundschule sowie 130 Fahrradstellplätze und 3 Motorradstellplätze für die Mittelschule hergestellt.

11 Immissionsschutz

Im Vorfeld der Planung für den Umbau, die Sanierung und Erweiterung der Grund- und Mittelschule Füssen wurde vom Ingenieurbüro BL-Consult Piening GmbH untersucht, ob es hinsichtlich der geplanten Tiefgaragenzufahrt und/oder dem geplanten Kleinspielfeld zu immissionsschutzfachlich relevanten Beeinträchtigungen kommen wird. Untersucht

wurden die möglichen Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der südlichen Nachbarschaft des Plangebietes.

11.1 Kleinspielfeld

Laut Gutachten ist im Plangebiet bereits ein Sportfeld mit den Abmessungen ca. 40 x 25 m vorhanden. Das geplante Kleinspielfeld mit den Abmessungen 20 x 28 m, das die Altanlage in einem Teilbereich überlappt, stellt somit eine Verkleinerung bzw. einen „Rückbau“ dar.

Für die schalltechnische Beurteilung wurde angenommen, dass das Kleinspielfeld werktags zwischen 08:00 und 20:00 Uhr kontinuierlich genutzt wird.

Am Immissionsort 1 (dem Kleinspielfeld gegenüberliegendes Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 1330/17 südlich der Bürgermeister-Wallner-Straße) ergibt sich tags eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts um (gerundet) 5 dB(A), am Immissionsort 2 (dem Kleinspielfeld gegenüberliegendes Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 1331/20 südlich der Bürgermeister-Wallner-Straße) wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Somit müsste prinzipiell die Nutzungszeit zur Reduzierung der Richtwertüberschreitung eingeschränkt werden.

Hinsichtlich des Kleinspielfeldes kommt laut Gutachten jedoch der sogenannte „Altanlagenbonus“ zum Tragen. Nach § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV soll die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn die Überschreitung nicht mehr als 5 dB(A) beträgt und die Sportanlage vor Inkrafttreten der Verordnung baurechtlich genehmigt oder (soweit dies nicht erforderlich war) errichtet war und danach nicht wesentlich geändert wurde. Ein Rückbau (wie vorliegend) sowie Maßnahmen zur Sanierung, Modernisierung und Modifizierung sind nach der Neufassung der 18. BImSchV, Anhang 2 nicht als wesentliche Änderung zu werten.

Der Betrieb auf dem Kleinspielfeld (z.B. Fußballtraining oder ähnliches) zwischen 08:00 und 20:00 Uhr kann laut Gutachten somit ohne Einschränkung genehmigt werden. Da gemäß der Neufassung der 18. BImSchV der Immissionsrichtwert in der Abendruhezeit von 20:00 – 22:00 Uhr gleich bleibt, kann der Betrieb laut Gutachten auch in diesem Zeitraum weiter stattfinden.

11.2 Tiefgaragenzufahrt

Laut Gutachten werden bei Zugrundelegung eines plausiblen Nutzungsszenarios für die Tiefgarage in der Tageszeit 06:00 - 22:00 Uhr keine Unverträglichkeiten festgestellt. Lediglich bei Nutzung in der Nachtzeit 22:00 - 06:00 Uhr, und kompletter Entleerung (50 Ausfahrten) in einer Stunde, ergibt sich eine Überschreitung am Immissionsort 1 (dem Kleinspielfeld gegenüberliegendes Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 1330/17 südlich der Bürgermeister-Wallner-Straße). Dies kann durch Lärmschutzmaßnahmen nicht verhindert werden. Somit ist diese Art der Nutzung (z.B. bei Abendveranstaltungen in der Turnhalle oder Schulfesten) auf 10 Tage im Jahr zu beschränken ("seltene Ereignisse" nach TA Lärm). An der Tiefgarageneinfahrt sind darüber hinaus Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu ergreifen, um zusätzliche, technisch vermeidbare Geräuschimmissionen zu verhindern.

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zur schalldichten Ausführung und schallabsorbierenden Innenauskleidung der erforderlichen Rampen-Einhausung sowie

zu weiteren schallminimierenden technischen Ausführungen der Tiefgaragenzufahrt getroffen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Veranstaltungen (z.B. Abendveranstaltungen in der Turnhalle oder Schulfeste), bei denen (z.B. nach Veranstaltungs-ende) in der Zeit zwischen 22:00 – 06:00 Uhr damit zu rechnen ist, dass die vollbelegte Tiefgarage innerhalb einer Nachtstunde geleert wird, auf 10 Tage im Jahr zu beschränken sind („seltene Ereignisse“ nach TA Lärm).

12 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient vorliegender Bebauungsplan den Zielen der Innenentwicklung durch den Umbau, die Erweiterung und Generalsanierung eines Bestandsgebäudes. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen einer Nutzung als Schulkomplex.

13 Spezieller Artenschutz

Die vorläufige Bewertung der vorhandenen Bestandsituationen (Bestandsgebäudekomplex, größtenteils versiegelt) lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslösen oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine bereits bebaute, innerstädtische Fläche mit einzelnen Bäumen und Grünstreifen im Bereich der Pausenhöfe und Außenanlagen. Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten ist ein Vorkommen schützenswerter Arten unwahrscheinlich.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

14 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Freiflächen der Grund- und Mittelschule liegt ein Plan zur Gestaltung der Außenanlagen vor (f64 Architekten). Dieser sieht die Anordnung diverser Pausen- und Aufenthaltsräume sowie grünordnerische Maßnahmen vor.

Der Bebauungsplan selbst beschränkt sich auf die Festsetzungen, die zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Maßnahmen erforderlich sind. Grünordnerische Maßnahmen sind zwar vorgesehen, werden jedoch nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für einen bebauten Ortsinnenbereich aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

15 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits mit einem Schulkomplex bebaut. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch die Weiternutzung bzw. Verlängerung bestehender Leitungen realisiert werden.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind grundsätzlich das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und ggf. die Niederschlagsfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

16 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

17 Denkmalschutz

In südöstlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Villa Luitpold“ (zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Turm mit Zeltdach und Laterne in Klinkermauerwerk mit Haustein-Eckquaderung, um 1895, Aktennummer D-7-77-129-9). Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals auswirken können, sind frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege

anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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. 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.

18 Planungsstatistik

Gesamtfläche	19.678	m ²	100 %
davon Fläche Baugrundstück	15.180	m ²	77,1 %
davon Verkehrsflächen	4.498	m ²	22, %
davon max. überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze 1)	11.510	m ²	72,2 %
davon max. überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze 2)	997	m ²	5,1 %

19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Füssen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 4 Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH, Kempten
- 5 Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG, Füssen
- 6 Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG, Füssen
- 7 Feuerwehrkommandant, Herrn Roth, Füssen
- 8 Gemeinde Eisenberg
- 9 Gemeinde Hopferau
- 10 Gemeinde Pfronten
- 11 Gemeinde Rieden am Forggensee
- 12 Gemeinde Schwangau
- 13 Immobilien Freistaat Bayern, Augsburg
- 14 Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg
- 15 Kreisbrandrat, Herrn Barnsteiner, Marktoberdorf
- 16 Kreisheimatpfleger – Bodendenkmalpflege, Herrn Müller, Lamerdingen
- 17 Kreisheimatpfleger – Baudenkmalpflege, Planungs- und Bauwesen, Herrn Brenner, Lengenwang
- 18 Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München
- 19 Landratsamt Ostallgäu, Bauamt, Marktoberdorf
- 20 Regierung von Schwaben, Augsburg
- 21 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren
- 22 schwaben netz gmbh, Augsburg
- 23 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 24 Staatliches Schulamt im Landkreis Ostallgäu, Marktoberdorf
- 25 Stadtwerke Füssen, Eigenbetrieb der Stadt Füssen
- 26 Wasserwirtschaftsamt Kempten

20 Anlage

- 1) Schalltechnische Untersuchung, BL-Consult Piening GmbH vom 28.09.2018
- 2) Abstandsflächenplan unter Berücksichtigung der reduzierten Abstandsflächenregelungen der BayBO 2021, f64 Architekten vom 12.01.2021

21 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 2. Februar 2021

Begründung vom 2. Februar 2021

22 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 2. Februar 2021



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiterin:

Kathrin Müller Juristin (Ass. Jur.).

Füssen, den

.....
Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister



Projekt-Nr. 5442-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan „N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße – Northwest – 1. Änderung und Erweiterung“

Stadt Füssen

Bestandsbilanzierung nach BayKompV

Stand: 15. Juni 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO



Abb. 2: Umgriff des betroffenen Bereichs mit Bestand

Die Bestandsbäume jüngerer Ausprägung im betroffenen Bereich sind drei Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit einer Kronentraufe von jeweils ca. 3 m. Bäume mittlerer Ausprägung sind eine Esche (*Fraxinus excelsior*) mit einer Kronentraufe von ca. 6 m, vier Ulmen (*Ulmus spec.*) mit einer Kronentraufe von ca. 3 x 5 m und 7 m, eine Sal-Weide (*Salix caprea*) mit einer Kronentraufe von ca. 3 m, ein Ahornbaum (*Acer platanoides*) mit einer Kronentraufe von ca. 6 m und eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einer Kronentraufe von ca. 5 m. An letzteren beiden waren bei der Ortseinsicht am 7. Juni 2023 Nistkästen angebracht.



Abb. 3: Eine Esche und zwei Ulmen mittlerer Ausprägung am nördlichen Rand



Abb. 4: Ulme mittlerer Ausprägung am nördlichen Rand



Abb. 5: Sal-Weide mittlerer Ausprägung und Esche junger Ausprägung am nördlichen Rand



Abb. 6: Zwei Eschen junger Ausprägung am östlichen



Abb. 1: Spitzahorn, Hainbuche und Ulme mittlerer Ausprägung am östlichen Rand



Abb. 2: Nistkasten an der Hainbuche

Für die Bestandsbewertung wird die Fläche der Kronentraufe herangezogen und 1,5 m addiert. Für die drei Einzelbäume junger Ausprägung ergibt sich insgesamt eine Fläche von ca. 85 m². Für die Bestandsbäume mittlerer Ausprägung ergibt sich insgesamt eine Fläche von ca. 435 m².

Den Bestandsbiotopwert erhält man, indem die Fläche der betroffenen Bestände mit den in der BayKompV angegebenen Wertpunkten (WP) multipliziert wird. Insgesamt ergibt sich daraus ein Bestandswert von ca. 4.340 WP (Tabelle 1).

Tab. 1: Bestandsbilanzierung nach BayKompV (letzte Änderung 23. Juni 2021)

Bestand	Biotopnutzungstyp (BNT)	Bestand WP	Grundwert Bestand	Betroffene Fläche [m ²]	Bestandswert in WP
Einzelbäume junger Ausprägung (3 Stk. + 1,5 m)	B311	5	gering	85	425
Einzelbäume mittlerer Ausprägung (8 Stk. + 1,5 m)	B 312	9	mittel	435	3.915
Bestandswert ca.					4.340

3 Verfasser

Team Raumordnung

Krumbach, 15. Juni 2023



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiterin:

A. Fotiadis

M. Sc. Alina Fotiadis