



Projekt-Nr. 7690-405-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 – 2. Änderung

Stadt Füssen



Teil B: Textliche Festsetzungen

(Teil B Textliche Festsetzungen mit Teil C Begründung)

i. d. F. vom 7. Oktober 2025 mit redaktionellen
Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025



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. 7 „Zulässige Grundfläche als Obergrenze“	5
2	Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 8 „Baugrenze 1“	5
3	Planzeichnerische Festsetzung Nr. 8 „Baugrenze 2“	5
4	Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 14 „Private Verkehrsfläche / Stellplätze“	5
5	Inkrafttreten	6
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
1	Denkmalschutz	7
2	Niederschlagswasser	7
3	Grundwasserschutz	8
4	Wärmepumpen-Systeme	9
5	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	9
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 2. Änderung der Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung	16
7	Denkmalschutz	19
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	19
9	Grünordnung/Naturschutz	20
10	Artenschutz	21
11	XPlanung Standard	21
12	Planungsstatistik	21
13	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	22
14	Bestandteile des Bebauungsplanes	22
15	Anlagen	23
16	Verfasser	23

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-Nordwest – 2. Änderung Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung gilt die 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 7. Oktober 2025 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025 den Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung, Stadt Füssen bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 7. Oktober 2025 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025 liegt dem Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung, Stadt Füssen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung, Stadt Füssen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Anlagen werden der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt:

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest, einschließlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung, wird durch den Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest – 2. Änderung geändert. Die durch den Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest – 2. Änderung geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest, einschließlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest – 2. Änderung, treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest – 2. Änderung (Teil A mit Teil B) ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest und N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung.

Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest, einschließlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung, bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest – 2. Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 **Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 7 „Zulässige Grundfläche als Obergrenze“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

Bisherige Festsetzung:

Nr. 7 „GR 13.500 m² – Zulässige Grundfläche als Obergrenze“

Geänderte Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest – 2. Änderung:

Nr. 7 „GR 15.000 m² – Zulässige Grundfläche als Obergrenze“

2 **Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 8 „Baugrenze 1“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bisherige Festsetzung:

Nr. 8 „Innerhalb der Baugrenze 1 sind Hauptgebäude (Schulgebäude, Turnhalle und Pausenhöfe) überdachte Freibereiche und (aufgeständerte) Terrassen zulässig.“

Geänderte Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest – 2. Änderung:

Nr. 8 „Innerhalb der Baugrenze 1 sind Hauptgebäude (Schulgebäude, Lehrschwimmbecken, Turnhalle und Pausenhöfe) überdachte Freibereiche und (aufgeständerte) Terrassen zulässig.“

3 **Planzeichnerische Festsetzung Nr. 8 „Baugrenze 2“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Planzeichnerische Änderung der Baugrenze 2 im Westen.

4 **Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 14 „Private Verkehrsfläche / Stellplätze“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Bisherige Festsetzung gemäß der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest:

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 – 2. Änderung:

Nr. 14 „Private Verkehrsfläche / Stellplätze“ i. V. m. Nr. 20 „Im Geltungsbereich sind Stellplätze in der Anzahl herzustellen, die sich aus der Stellplatzsatzung in der aktuellen Fassung ergibt. Räumlich ist der Nachweis innerhalb der als SO festgesetzten Fläche, sowie auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen / Stellplätze und Kurzparkzone für Eltern zulässig. Die nachgewiesenen Flächen sind dauerhaft für den Schulbetrieb zur Verfügung zu halten.“

5 Inkrafttreten

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung liegen, geändert und vollständig ersetzt.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Denkmalschutz

Im Nordosten entlang der Augsburger Straße ragt das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit (Via Claudia)“ (Aktennr. D-7-8430-0001) in das Plangebiet hinein. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich in östlicher Richtung zudem das Baudenkmal „Villa“ (Aktennr. D-7-77-129-9). Rd. 30 m südöstlich befindet sich ein weiteres Baudenkmal (Aktennr. D-7-77-129-7). Hierbei handelt es sich um ein Wohnhaus. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Weitere eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

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 Kellergerosse 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 Beweis-sicherung 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. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. 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 – 2. Änderung 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. Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest wurde der Umgang mit dem ruhenden Verkehr geregelt. Im Zuge der 2. Änderung wird die Baugrenze in einem südwestlichen Eck erweitert und die maximale Grundfläche entsprechend angepasst, um ausreichend Planungsspielraum zu erhalten und die Realisierung eines Lehrschwimmbeckens planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren erfolgt eine Anpassung der Regelungen zum ruhenden Verkehr, um dem aktuellen Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Lehrschwimmbecken 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 – 2. Änderung geänderten Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die sonstigen Grundzüge und Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben unverändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit bzw. Rechtskraft auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bezüglich der verbleibenden Festsetzungen und Hinweise wird auf die rechtskräftigen Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung verwiesen.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der rechtskräftigen Bebauungspläne 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 Augsburger Straße (B 16) noch eine zweireihige Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine südwestliche Teilfläche des ursprünglichen Plangebietes.



Abb. 1: Lage des Plangebietes der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes (gelb), 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 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 einer 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. Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest wurde der Geltungsbereich erweitert und der Bebauungsplan entsprechend dem Umgang mit dem ruhenden Verkehr geändert.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

4.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einen 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 die überbaubare Fläche des Plangebietes im südwestlichen Eck erweitert. Hintergrund ist die Realisierung eines Lehrschwimmbeckens inklusive zugehöriger Gebäude auf einer ursprünglich als Kleinspielfeld vorgesehenen Fläche.

4.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet befindet 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 Augsburgische Straße (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 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 Änderung 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.

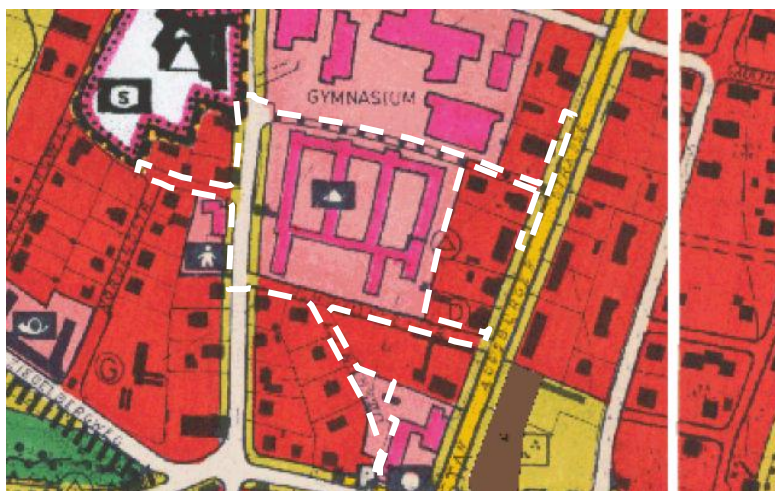


Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes, o. M.

5.3 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

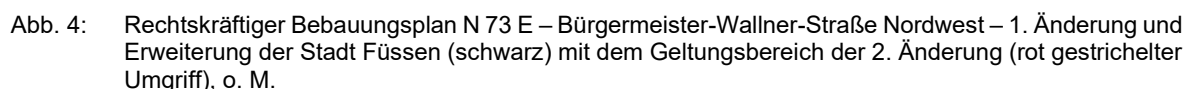
Für das Plangebiet liegen bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor (BP N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest sowie BP N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung) mit rechtskräftigen Festsetzungen vor. Im südwestlichen Eck des Sondergebietes war ursprünglich ein Kleinspielfeld vorgesehen. Hierzu haben sich die Pläne für den Umbau der Grund- und Mittelschule dahingehend verändert, dass in diesem Bereich zusätzlich ein Lehrschwimmbecken inklusive erforderlicher Gebäude realisiert werden soll, unmittelbar östlich angrenzend ist das ursprünglich vorgesehene Kleinspielfeld vorgesehen.

Durch die vorliegende 2. Änderung 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 – 2. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB die Festsetzungen der Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Ergänzung soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung liegen, geändert und vollständig ersetzt werden.



Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest der Stadt Füssen (schwarz) mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung (rot gestrichelter Umgriff), o. M.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB. Durch das bereits geltende Baurecht im Innenbereich für das gesamte Plangebiet mit einer Größe von ca. 19.700 m² auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Städtebaulicher Anlass ist die Änderung im Zuge eines vorgesehenen Lehrschwimmbeckens der Grund- und Mittelschule.

Der Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung 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 2. Änderung der Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung

Die durch den Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung geänderten Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Somit ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung.

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 die Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung als auch der vorliegende Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 2. Änderung heranzuziehen sind.

6.1 Maß der baulichen Nutzung (Teil B, II 1.)

Die maximale Grundfläche der Gebäude im Plangebiet wird auf 15.000 m² festgesetzt und umfasst auch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, so z.B. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, das Lehrschwimmbecken, die Fußwege, Pausenhöfe, Sportanlagen sowie (aufgeständerte) Terrassenflächen.

Die festgesetzte maximale Grundfläche entspricht bei einem Baugrundstück mit einer Größe von ca. 15.181 m² einer GRZ von 0,99. Der in § 17 Satz 1 BauNVO festgelegte Orientierungswert liegt hinsichtlich der Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten bei 0,8. Gemäß § 17 Satz 2 BauNVO dürfen die in § 17 Satz 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte lediglich in Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten nicht überschritten werden. Dies betrifft jedoch nicht das sonstige Sondergebiet im vorliegenden Bebauungsplan.

Durch die Hauptgebäude würde der Orientierungswert von 0,8 für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 17 BauNVO durch eine Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,47 entspricht, weit unterschritten. Die vorliegende Überschreitung im sonstigen Sondergebiet kommt insbesondere durch den Flächenbedarf der Neuanlage eines geplanten Lehrschwimmbeckens, der Sporthalle und der Außenanlagen zu Stande.

Grundsätzlich sind Bildungseinrichtungen Teil des öffentlichen Interesses und haben besondere funktionale und räumliche Anforderungen, die über die Anforderungen normaler Baugebiete hinausgehen und in einem höheren Flächenbedarf resultieren. Das Lehrschwimmbecken selbst entspricht der langjährigen Nutzung und funktionalen Anforderung des Plangebietes als Schulstandort. Es soll den Bedarf an Anlagen für soziale Zwecke decken und ist dringend erforderlich. Mit der Erhöhung der Grundfläche geht zwar eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen einher, dennoch dient das geplante Vorhaben dem Wohl der Allgemeinheit und wirkt durch die Nachverdichtung im Innenbereich einer zusätzlichen Versiegelung im Außenbereich entgegen. Des Weiteren liegt für die Freiflächen der Grund- und Mittelschule ein Plan zur Gestaltung der Außenanlagen vor (f64 Architekten), der auch grünordnerische Maßnahmen vorsieht, wodurch mögliche Auswirkungen auf den Boden weitmöglichst minimiert werden. Da der Schulstandort innerhalb des Siedlungsgebietes liegt und im Norden weitere bestehende Bildungseinrichtungen vorhanden sind, fügt sich das geplante Lehrschwimmbecken vollständig in die Umgebungsbebauung ein. Nachbarliche Interessen werden nicht tangiert. Auf Grundlage der o.g. Ausführungen ist eine Erhöhung der Grundfläche städtebaulich vertretbar.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Teil B, II 2.)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für sämtliche baulichen Anlagen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Damit ist eine Situierung von Haupt- und Nebengebäuden, Lehrschwimmbecken, überdachten Freibereichen und Terrassen nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes findet eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem südwestlichen Teilbereich statt. Der Verlauf der Baugrenze 1 orientiert sich im Südwesten und Süden an dem Verlauf des Geltungsbereiches in einem Abstand von 1,2 m. Hierdurch wird die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze 1) um ca. 1.714 m² nach Südwesten erweitert. Im Westen wird die Baugrenze 2 geringfügig nach Norden verschoben, wodurch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze 2) um 99 m² verkleinert wird. Damit werden die Spielräume in der Situierung der Hauptgebäude erweitert. Nebenanlagen (z.B. Wartebereiche, Boulderwand etc.), untergeordnete Bauteile (z.B. Zugangstreppen, Feuertreppen etc.) sowie die Anlage eines Kleinspielfeldes samt Zaunanlage (Höhe ca. 6 m) sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Effektiv handelt es sich lediglich um eine Erweiterung für die Anlage eines Lehrschwimmbeckens und der zugehörigen Gebäudeteile im Südwesten des Plangebietes. Die Festsetzung sichert eine erforderliche Flexibilität in der Ausführungsplanung für die Planungskonzeption.

Aufgrund der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes als Schule und der damit verbundenen besonderen räumlichen und funktionalen Anforderungen sowie der bereits bestehenden Nutzung als Bildungseinrichtung ist die Erweiterung in einem städtebaulich verträglichen Ausmaß und damit vertretbar. Gleichzeitig werden Nachverdichtungspotentiale erreicht. Städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Baugrundstücke z.B. die südlich und westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen durch diese Erweiterung der Baugrenze nicht vor. Der Verlauf der Baugrenze 1 und 2 in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bleibt mit Ausnahme des in Abb. 5 dargestellten südwestlichen Ecks unverändert.

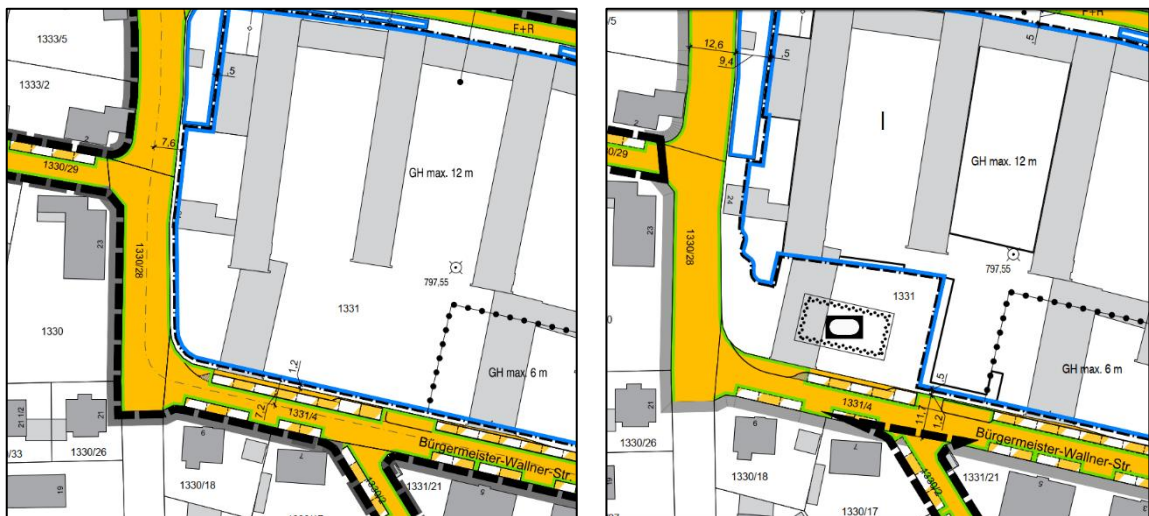


Abb. 5: Erweiterung der Baugrenze im Rahmen der 2. Änderung (links) im Vergleich zur 1. Änderung und Erweiterung (rechts)

6.3 Stellplätze für den ruhenden Verkehr

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest wurde der ruhende Verkehr oberirdisch geregelt, mit insgesamt 59 bereitzustellenden Kfz-Stellplätzen (Textliche Festsetzung Nr. 14). Um dem Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden, wird die Festsetzung zum Umfang der bereitzustellenden Stellplätze im vorliegenden Bebauungsplan geändert. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind Stellplätze in der Anzahl herzustellen, die sich aus der Stellplatzsatzung in der aktuellen Fassung ergibt. Räumlich ist der Nachweis innerhalb der als SO festgesetzten Fläche, sowie auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen / Stellplätze und Kurzparkzone für Eltern zulässig. Die nachgewiesenen Flächen sind dauerhaft für den Schulbetrieb zur Verfügung zu halten.

Durch diese Änderung wird die Anzahl der Stellplätze flexibel an die aktuellen Anforderungen des Schulbetriebs und des Umfelds angepasst. Anstatt eine feste Zahl von Stellplätzen vorzuschreiben, erfolgt die Berechnung der Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt, die regelmäßig an den tatsächlichen Bedarf angepasst wird. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, künftige Veränderungen im Stellplatzbedarf – wie etwa eine Zunahme der Schülerzahlen oder veränderte Mobilitätsbedürfnisse – zu berücksichtigen, ohne dass eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Darüber hinaus schafft die Regelung die Möglichkeit, den Stellplatzbedarf je nach tatsächlichem Bedarf anzupassen und übermäßige Flächenversiegelung zu vermeiden.

Die Verortung der Stellplätze innerhalb der als SO festgesetzten Flächen sowie auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen und der Kurzparkzone für Eltern bietet eine gezielte Nutzung der verfügbaren Flächen. Dies gewährleistet, eine optimale, nachhaltige und effiziente Nutzung des verfügbaren Raumes. Zudem wird durch die Festlegung, dass die nachgewiesenen Flächen dauerhaft für den Schulbetrieb zur Verfügung zu halten sind, sichergestellt, dass diese Flächen langfristig den Anforderungen des Schulbetriebs dienen und nicht für andere Zwecke umgenutzt werden.

Insgesamt ermöglicht diese Änderung eine bedarfsgerechte, flexible und ressourcenschonende Gestaltung der Stellplatzregelungen. Sie stellt sicher, dass die Anzahl und Verortung der Stellplätze optimal auf die tatsächlichen Bedürfnisse des Schulbetriebs abgestimmt sind.

und gleichzeitig eine nachhaltige Nutzung der Flächen im Bebauungsplan gewährleistet wird.

7 Denkmalschutz

Im Nordosten entlang der Augsburger Straße ragt das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit (Via Claudia)“ (Aktennr. D-7-8430-0001) in das Plangebiet hinein. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich in östlicher Richtung zudem das Baudenkmal „Villa“ (Aktennr. D-7-77-129-9). Rd. 30 m südöstlich befindet sich ein weiteres Baudenkmal (Aktennr. D-7-77-129-7). Hierbei handelt es sich um ein Wohnhaus. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Weitere 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.

8 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.

Das Plangebiet weist auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest und N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung bereits geltendes Baurecht auf und weist bereits Bestandsgebäude auf und befindet sich im Zusammenhang des bebauten Siedlungskörpers. Entsprechend handelt es sich mit vorliegender Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grundfläche werden Gestaltungsspielräume erweitert und die städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich gefördert. Gezielt werden Außenbereichsflächen geschont.

9 Grünordnung/Naturschutz

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Änderungsplanung dar. Maßgeblich bleiben daher weiterhin die rechtskräftigen Bebauungspläne N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest einschließlich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest. Die aktuelle Planung verfolgt die folgenden, klar abgegrenzten Planungsziele:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Südwesten
- Änderung der maximal zulässigen Grundfläche als Obergrenze
- Neustrukturierung des öffentlichen Verkehrsraums

Da es sich vorliegend um eine Änderungsplanung handelt sind etwaige grünordnerische Festsetzungen entbehrlich. Es erfolgen keine über das geltende Baurecht hinausgehende Eingriffe die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung - gegenüber dem Bestandsrecht - führen. Die bestehenden Bäume innerhalb des Plangebietes wurden erfasst und als Hinweis in der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan dargestellt. In einem angebotsbezogenen Bebauungsplan ist keine Überbauung bzw. kein konkretes Vorhaben Teil der Planung, Maßnahmen oder Eingriffe sind daher nicht bekannt. Zum Zeitpunkt des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes liegen somit keine abschließenden Erkenntnisse vor, ob der Baumbestand gerodet oder erhalten werden muss. Aufgrund dessen werden keine Erhaltungsfestsetzungen für die Bestandsbäume innerhalb des Plangebietes getroffen. Etwaige Eingriffe sind erst im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung bekannt. Sollte eine Rodung erforderlich werden, so ist dieser Eingriff inklusive einer damit verbundenen artenschutzrechtlichen Begutachtung gemäß BNatSchG durchzuführen. Bereits im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest wurde eine naturschutzfachliche Bestandsbewertung für den Gehölzbestand östlich der Straße „An der Bildsaul“ durchgeführt, welche Teil dieses

rechtskräftigen Bebauungsplanes ist. Auch die Freiflächengestaltung ist damit Gegenstand der Erschließungs- und Ausführungsplanung. 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. Weitere Maßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan als Änderungsplanung sind entbehrlich.

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).

10 Artenschutz

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).

11 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.

12 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich (Planzeichnung)	ca. 19.679 m ²	100 %
Verkehrsflächen	4.498	5,1 %
Fläche Baugrundstück	15.181 m ²	67 %
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze 1)</i>	<i>13.224 m²</i>	<i>87,1 %</i>
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze 2)</i>	<i>897 m²</i>	<i>5,9 %</i>

13 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

14 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, i. d. F. vom 7. Oktober 2025 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025
- Teil B: Textliche Festsetzungen, i. d. F. vom 7. Oktober 2025 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025
- Teil C: Begründung, i. d. F. vom 7. Oktober 2025 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025

15 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 Rechtskräftiger Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nord-west – 1. Änderung und Erweiterung i. d. F. vom 10. Oktober 2023 (Planzeichnung inkl. Satzung verkleinert auf A3, Begründung mit Anlagen)

16 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 7. Oktober 2025/2. Dezember 2025



Bearbeiterin:

B. Sc. Kira Koppitsch

Stadt Füssen, den

.....
Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister