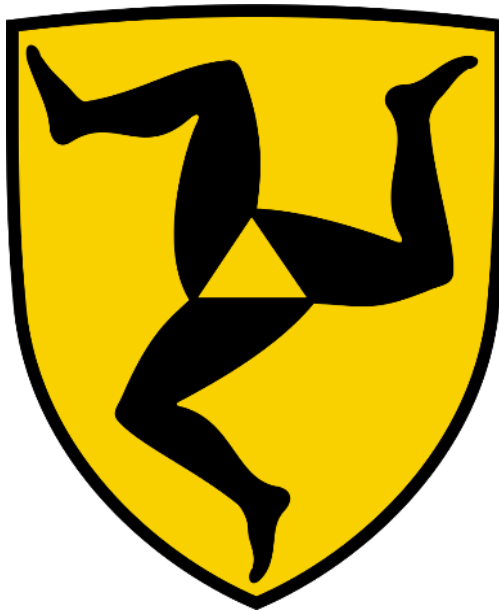


Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
W 20 - Gewerbegebiet West, 7. Änderung
nach § 13a BauGB

i. d. Fassung vom 07.10.2025

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	Tel.: 08362.903.0 Fax: 08362.903.200
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan W 20 - Gewerbegebiet West, 7. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen den Bebauungsplan W 20 - Gewerbegebiet West, siebte Änderung als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Südosten des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung. Es liegt südlich der Hiebelerstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1066/59, 1066/64, 1066/78, 1066/79, 1066/80 und 1066/69, alle Gemarkung Füssen. Das Plangebiet ist ca. 0,5 ha groß.
- 1.2 Die Satzung besteht aus den nachstehenden textlichen Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und Planzeichenerklärung, jeweils in der Fassung vom 07.10.2025
- 1.3 Im räumlichen Geltungsbereich der siebten Änderung ersetzen die Festsetzungen durch Planzeichen den bisherigen zeichnerischen Teil der zweiten Änderung.
- 1.4 Die Festsetzungen durch Text der zweiten Änderung des Bebauungsplanes W20 – Gewerbegebiet West bleiben mit den nachfolgenden Änderungen bestehen.
Nachfolgend werden die Festsetzungen durch Text aufgeführt und die Änderungen bzw. Ergänzungen durch die 7. Änderung gegenüber der zweiten Änderung (der §§ 2 bis 11) nachfolgend in **ROT** markiert.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 20 wird festgesetzt als:

2.1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

2.1.1.1 Allgemein zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen sowie Flächen für die Landwirtschaft, hier Grünland.

2.1.1.2 Unzulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- b) Vergnügungsstätten,
- c) Einzelhandelsbetriebe und
- d) innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sämtliche Gebäude, auch privilegierte landwirtschaftliche Gebäude nach § 35 BauGB

2.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO mit den Teilgebieten MI-1, MI-2 und MI-3

2.1.2.1 Allgemein zulässig sind

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen.

2.1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- a) Einzelhandelsbetriebe,
- b) Schank- und Speisewirtschaften,
- c) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,

d) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.2.3 Unzulässig sind

- a) Vergnügungsstätten,
- b) Gartenbaubetriebe,
- c) Tankstellen.

2.1.3 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit den Teilgebieten GE-1, GE-2, GE-3, GE-M, GE-M1 und GE-M2.

2.1.3.1 Allgemein zulässig sind

- a) Gewerbebetriebe aller Art,
- b) Lagerhäuser und Lagerplätze
- c) Öffentliche Betriebe,
- d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- e) Anlagen für sportliche Zwecke.

2.1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind. Diese ausnahmsweise zulässige **eine** Wohnung ist dem Betrieb zuzuordnen, in das Betriebsgebäude zu integrieren und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee unterzuordnen. Ausnahmsweise kann die Wohnung dann in einem eigenen Baukörper untergebracht werden, wenn aus betrieblichen Gründen eine Integration in das Betriebsgebäude z. B. wegen des Immissionsschutzes nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Dabei ist das Wohn-/ Bürogebäude in Material und Form dem Betriebsgebäude anzupassen und durch ein Gebäudeteil mit ihm zu verbinden.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- c) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- d) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- e) Vergnügungsstätte (Discothek) im Teilgebiet GE-M1.

2.1.3.3 Unzulässig sind

- a) Vergnügungsstätten mit Ausnahme im Teilgebiet GE-M1,
- b) Tankstellen, es sei denn, diese dient dem firmeneigenen Fuhrpark,
- c) Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Liste,
Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:
 - Nahrungs- und Genussmittel, GetränkeSortimente des Innenstadtbedarfs:
 - Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bekleidung
 - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
 - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
 - Drogerie- und Parfümeriewaren
 - Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
 - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
 - Lederwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
 - Schuhe
 - Spielwaren
 - Sport- und Campingartikel
 - Uhren und Schmuck

Abweichend davon sind die vorgenannten Sortimente innerhalb des mit GE-3 bezeichneten Teilgebietes zulässig, soweit sie einem Genehmigungsbescheid für das jeweilige Vorhaben entsprechen und die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2013 beachten.

2.1.3.4 In den mit GE-M und GE-M2 bezeichneten Teilgebieten sind nur Betriebe mit eingeschränkter Nutzung zugelassen, d. h. mit unbedeutender Rauchentwicklung und einem äquivalenten Dauerschallpegel nach DIN

18005, der an der Grenze des jeweiligen Betriebsgrundstücks am Tage 60 dB(A) und bei Nacht 45 dB(A) nicht überschreitet.

- 2.2 Die Entscheidung über den Bau der Kalkbrennerstraße mit Anbindung an die Froschenseestraße und den Straßenabschnitt zwischen der Steinbrecherstraße und der Straße Am Kühbrunnen wird auf die Dauer von 4 Jahren nach Fertigstellung der Steinbrecherstraße zurückgestellt. Hinweis: Innerhalb des vorgenannten Zeitraumes sind andere Lösungen für eine Umkehr am östlichen Ende der Schöfflerstraße mit den betroffenen Anliegern und Grundstückseigentümern zu finden, wobei dies auch für den Streckenabschnitt der vorgenannten nordwestlichen Anbindung an die Straße am Kühbrunnen gilt.
- 2.3 Fläche für die Landwirtschaft
Neben der Art der baulichen Nutzung wird in Teilbereichen eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Siehe Planzeichnungsdarstellung.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosshöhen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
- 3.2 Betriebsgebäude gelten als eingeschossig bis zu einer Traufhöhe von 4,0 m, als zweigeschossig bis zu einer Traufhöhe von 7,0 m, als dreigeschossig bis zu einer Traufhöhe von 10,50 m und als viergeschossig bis zu einer Traufhöhe von 12,0 m. Bauliche Anlagen, die eine Wandhöhe entsprechend Satz 1 und 2 von 8,0 m überschreiten, benötigen entsprechend der Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern vom 3. Juli 1980 (Nr. 815-7833a-12-1/79) über den beschränkten Bauschutzbereich für das Segelfluggelände Füssen eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde, Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern.
- 3.3 Im Teilgebiet GE-2 in der nordwestlichen Ecke, Fl. Nr. 1133 der dritten Änderung des Bebauungsplanes W 20 gilt:
Bei dem Betriebsgebäude (Halle 1) ist entlang der westlichen Grenze der Fl. Nr. 1133 ein auf 1 m begrenzter Grenzabstand einzuhalten. Zwischen dem Böschungsfuß und dem geplanten Gebäude sind mindestens 3 m für die Pflege der Böschung zur B 310 einzuhalten. Der Dachüberstand ist auf die westliche Grenze zu reduzieren.

§ 4 Bauweise/ Stellung der Gebäude

- 4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise, wobei die Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen.
- 4.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Regelung der Bayerischen Bauordnung.

§ 5 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 5.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der in § 4 Ziffer 2 bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.

§ 6 Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - Regiosaatgut) zu begrünen. In den Gewerbe- und Mischgebieten sind mindestens 20% der Grundstücksfläche einschließlich eines mindestens 3 m breiten Randstreifens als Grünfläche anzulegen. Auf je 1.000 qm Grundstücksfläche wird die Bepflanzung von mindestens 4 Bäumen der Pflanzliste 2 vorgeschrieben.
- 6.2 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres zu erfolgen.
Hinweis: Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 6.3 Für die Bepflanzung sind folgende Qualitäten mindestens einzuhalten:

Pflanzgüte für Bäume Pflanzliste 1 (Ortsrandeingrünung West):

Hochstamm oder Stammbusch zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals, soll min. 8-10 cm betragen.

Acer campestre - Feldahorn

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Prunus avium - Vogelkirsche
Betula pendula - Birke (1. Wuchsordnung)
Carpinus betulus - Hainbuche

Pflanzgüte für Bäume Pflanzliste 2 (Durchgrünung):

Hochstamm erster Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals, soll min. 18-20 cm betragen.

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzgüte für Sträucher zur Ortsrandein- und Durchgrünung, 2. Wuchsordnung:

3 x verpflanzt mit Ballen, St-U 18-20

Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Sambucus nigra - Holunder
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hunds-Rose

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes nicht erlaubt. Die Vorschriften des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten. Die Lage der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird durch die Darstellung innerhalb des dem Baugesuch beigefügten Freiflächengestaltungsplans verbindlich.

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

- 7.1 Für Gebäude sind Satteldächer, auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 1072/6 und 1066/72 auch Pultdächer, mit einer Dachneigung von 16° bis 26° und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°.
- 7.2 Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit rotbraunem Material zu erfolgen. Flachdächer sind zu bekiesen bzw. als Dachbegrünung (z. B. extensiv) auszuführen.
- 7.3 Im gesamten Plangebiet darf die Traufhöhe von 12,0 m nicht überschritten werden. Ausnahmen sind bei Verwaltungsgebäuden in Abstimmung mit der Stadt Füssen zulässig.
- 7.4 Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an der Giebel- und Traufseite 0,60 m bis 1,0 m, bei Flachdächern 0,10 m bis 0,50 m.
- 7.5 Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände liegen. Ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Laderampen.

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind. Die Dachfarbe ist in rot bis dunkelbraun zu halten. Farbige Anstriche sind als Ausnahme nach Vorlage entsprechender Pläne zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe, Glasbausteine.
- 7.6 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom u. dgl. sind nicht zulässig; sie sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.

§ 8 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 8.1 Die Höhe der Einfriedungen wird innerhalb des Dorf- und Mischgebietes auf maximal 1,00 m und innerhalb des Gewerbegebietes mit seinen Teilgebieten auf maximal 2,00 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Zäune sollen einen Abstand von mindestens 15 cm Bodenabstand einhalten. An Straßeneinmündungen und Kurven darf die Verkehrssicherheit durch Sichtbehinderungen nicht beeinträchtigt werden.
- 8.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen. Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften sind mit dem Baugesuch in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- 8.3 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und –soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

§ 9 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Je Gewerbebetrieb kann maximal nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zugelassen werden; dies gilt auch, wenn sich mehrere Gewerbebetriebe auf einem Grundstück befinden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.
- 9.2 Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sein, maximal jedoch nicht höher als 6,00 m. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 0,80 m hoch sein. Grafische Logos sind hiervon ausgenommen.
- 9.3 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.
- 9.4 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit gegenüber der Bundesstraße B 310 und den Einrichtungen der Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen nicht beeinträchtigen. Freistehende Werbeanlagen mit Wirkung auf die B 310 sind nicht zulässig. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und grundsätzlich nicht auf den Verkehr der Bundesstraße B 310 gerichtet sein.

§ 10 Immissionsschutz

10.1 Gewerbelärm

Für die im Lageplan gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 werden Emissionskontingente nach DIN 45691 wie folgt festgesetzt: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Tabelle: Emissionskontingente L_{EK}

Quartier	Fläche in ha	Emissionskontingent in L_{EK} dB(A) / m^2	
		tags (6:00 h – 22:00 h)	nachts (22:00 h – 6:00 h)
TF 01 GE-2 - 62/47	0,4	62	47
TF 02 GE-2 - 62/47	0,2	62	47
TF 03 GE-M1 - 62/47	0,9	62	47
TF 04 GE-M - 61/46	0,2	61	46
TF 05 GE-2 - 62/47	0,3	62	47
TF 06 GE-1 - 60/45	3,7	60	45
TF 07 GE-1 - 59/44	0,7	59	44
TF 08 GE-3 - 59/44	0,2	59	44
TF 09 GE-1 - 59/44	0,5	59	44
TF 10 GE-3 - 61/46	0,7	61	46
TF 11 GE-1 - 55/40	8,1	55	40
TF 12 GE-1 - 58/43	1,7	58	43

TF 13 GE-3 - 58/43	1,1	58	43
TF 14 GE-1 - 55/40	5,1	55	40
TF 15 GE-1 - 55/40	1,7*	55	40
TF 16 GE-1 - 58/43	1,6	58	43
TF 17 GE-M1 - 55/40	1,4	55	40
TF 18 GE-M1** - 55/40	0,7	55	40
TF 19 GE-M2 - 58/43	0,3	58	43
TF 20 GE-M2 - 55/40	0,4	55	40
TF 21 GE-M2 - 55/40	1,0	55	40

(* ca. 0,5 ha davon gegenständlich als MI-3, nun ohne eigene Kontingentierung)

** inzwischen Fläche für Gemeinbedarf, siehe fünfte Änderung)

Die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind erfüllt, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq LEK - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von ΔL_j erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für die im Plan dargestellten und im Folgenden benannten Richtungssektoren k mit den Sektorbezeichnungen A und B erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren k

Sektor	Beginn °	Ende °	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) / m ²	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	186	63	8	8
B	63	114	4	4

Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten $x = 4400442$ und $y = 5271573$.

Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12. Für Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Bereitschaftspersonal sind mit dem Bauantrag geeignete Nachweise vorzulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, an den baulichen Schallschutz eingehalten werden.

10.2 Straßenverkehr

Entlang der Westgrenze des Bebauungsplangebiets ist bei der Errichtung von Wohngebäuden oder Büronutzungen mit dem Bauantrag ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 vorzulegen, wenn ein Mindestabstand von 60 m zur B 310 unterschritten wird.

10.3 Schienenverkehr

Entlang der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets ist bei der Errichtung von Wohngebäuden oder Büronutzungen mit dem Bauantrag ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 vorzulegen, wenn ein Mindestabstand von 40 m zur Bahnstrecke 5441 unterschritten wird.

10.4 Erschütterungen aus Bahnbetrieb

Für erschütterungsempfindliche Nutzungen ist innerhalb eines Abstandskorridors von 40 m zur Strecke 5441 mit dem Bauantrag ein geeigneter und prüffähiger Nachweis nach DIN 4150, Erschütterungen im Bauwesen, vorzulegen, dass die Anforderungen der DIN 4150 eingehalten sind.

10.5 Innerhalb des Plangebietes sind innerhalb der einzelnen Teilbereiche nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die oben angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der Norm DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691, Abschnitt 5. Im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 zu beachten.

- 10.6 Das Betriebsleiterwohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 1131 innerhalb des GE-2 Gebietes in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist gegenüber der Schlachtereier, Grundstück mit der Fl. Nr. 1314/4, durch eine mind. 3,5 m hohe Wand entlang der Grenze zu Fl. Nr. 1314/4 und entlang der nördlichen Baugrenze durch eine mind. 3 m hohe Wand gemäß Bebauungsplanzeichnung abzuschirmen. Die geplante Garage kann hierbei eingebunden werden. Die Ruheräume der Betriebsleiterwohnung sind auf der der Schlachtereier (Fl. Nr. 1314/4) abgewandten Seite einzurichten.

- 10.7 Hinweis: Es wurde durch das Büro EM Plan auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens eine immissionstechnische Untersuchung zum Lärmschutz, Gliederung durch Emissionskontingente – DIN 45691 -, erstellt, Projekt Nr. 2015 553; 02/2015.

Die vorgenannten Untersuchungen sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 11 Leitungsrechte

Sofern auf Privatgrundstücken Wasser- und Abwasserleitungen zur allgemeinen Ver- und Entsorgung des Baugebietes liegen, ist die Stadt Füssen und der Abwasserzweckverband Füssen berechtigt, zur Sicherung des Bestandes und zur ordnungsgemäßen Unterhaltung Dienstbarkeiten zu bestellen. Das Recht gilt für Flächen in jeweils 3,00 m Breite beiderseits der Leitungen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen (7. Änderung)

12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

12.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Informationen zu Denkmälern vor. Eventuell dennoch auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen (siehe § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.-de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

12.3 Bodenschutz

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

- 12.4 Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Geltungsbereich der 7. Änderung vor.

§ 13 Inkrafttreten

Gemäß § 10 BauGB tritt die siebte Änderung des Bebauungsplanes W 20 - Gewerbegebiet West mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Südosten des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung. Es liegt südlich der Hiebelerstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1066/59, 1066/64, 1066/78, 1066/79, 1066/80 und 1066/69, alle Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich der fünften Änderung an.



Abbildung 2.1: Lageplan des Geltungsbereiches der siebten Änderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Stadt Füssen beabsichtigt die Abstufung von gewerblichem Nutzungsregime über eine gemischt genutzte Fläche, hin zur emissionsarmen Gemeinbedarfsnutzung vor den Wohnbauflächen im Osten außerhalb des W 20 an der Baudrexelstraße.

Es werden Bereiche neu überplant, die bereits im Bestand bebaut, durch den baulichen Kontext der Nachbarschaft geprägt und städtebaulich gut eingebunden sind, weshalb das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt wird.

3. Bestand

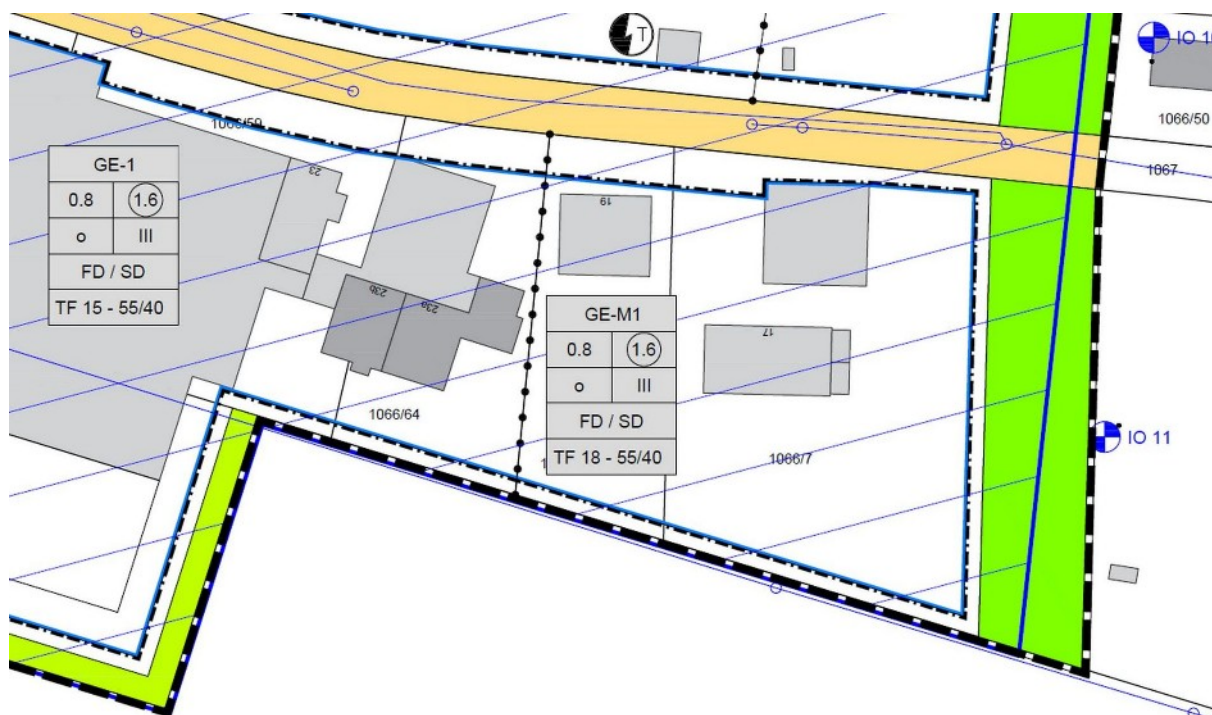


Abbildung 3.1: Ausschnitt des BBP W 20 - Gewerbegebiet West, zweite Änderung, unmaßstäblich

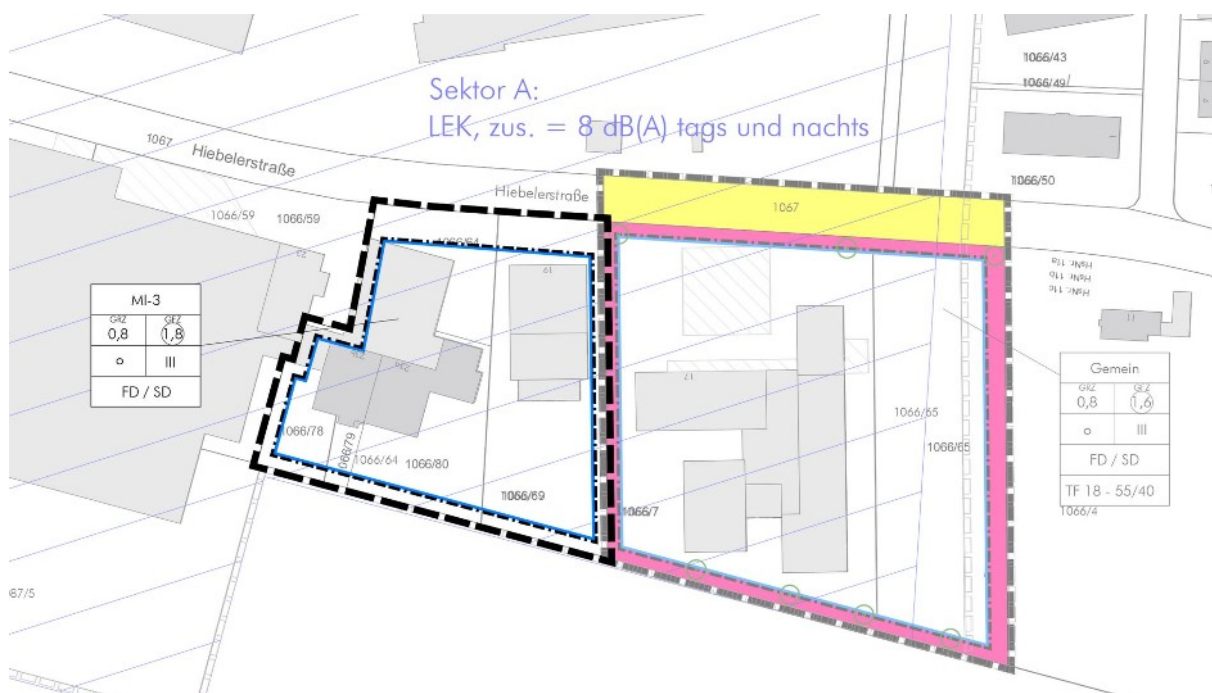


Abbildung 3.2: Ausschnitt des BBP W 20 - Gewerbegebiet West, siebte und fünfte Änderung, unmaßstäblich

Angrenzend an die Betriebsflächen metallverarbeitender Gewerbebetriebe (ehem. PMG im Norden und Zetka im Westen) unter der Hausnummer Hiebelerstraße 19 liegt derzeit das Gebäude einer Wäscherei / Reinigung und zweigeteilt auf Hausnummer 23a und 23b eine gewerbliche Halle und Betriebsleiterwohnen. Direkt benachbart im Osten liegt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Lebenshilfe Ostallgäu e.V. mit Werkstättenbetrieb für Menschen mit Behinderung, Seniorencafé und Kindertagesstätte. Hinter einem Grünstreifen folgen darauf Wohnbebauungen, die eine Entwicklung der Gewerbeflächen des Bebauungsplanes W 20 in räumlicher und immissions-technischer Sicht begrenzen.

Nach schalltechnischer Bewertung liegen für den Bereich Zuschläge für die Zulässigkeit von Vorhaben nach Sektor A, also je 8 dB(A) auf die gesetzten Werte von 55/40 dB(A) tags/nachts, vor.



Abbildung 3.3: Luftbild des Planbereiches (DOP, Bayerische Vermessungsverwaltung, geodaten.bayern.de), unmaßstäblich

Die bestehenden Gebäude im Umfeld weisen Flach- oder Satteldächer auf, die teils mit Solarpaneelen belegt sind. Parkplätze und Bewegungsflächen sind im Norden der Grundstücke an der Hieblerstraße gelegen, wobei bei den Hausnummern 23a und 23b eine Hecke entlang der Straße besteht. Freiflächnennutzung findet vorwiegend in südliche Richtungen statt – dazu zählen auch Gartennutzungen im Kontext der Betriebsleiterwohnung.

4. Planung

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes W 20 bildete einen eigenständigen Festsetzungsrahmen, der zum Aufstellungszeitpunkt noch im Heilungsverfahren befindlich war. Die im Osten gelegene fünfte Änderung hat bereits durch die Anpassung zur lärmreduzierten Gemeinbedarfsnutzung eine Entspannung der Immissionslage für die Wohnbauten an der Baudrexelstraße geführt und stuft harmonischer nach Süden und Osten ab. Diese Entwicklung soll an der gegebenen Stelle genutzt bzw. planerisch gesichert werden. Im Bestand liegen bereits gemischte Nutzungen mit begrenzter Lärmentwicklung vor, die hiermit gesichert werden sollen. Für den gegenständlichen Geltungsbereich soll daher ein Mischgebiet (MI-3) an den Rand des GE-1 treten. Der Teilbereich GE-M1 entfällt damit.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Nebeneinander von gewerbeähnlichen Nutzungen und Nutzungen, die auch in Wohngebieten möglich wären, führt zu einem mischgebietsähnlichen Charakter für die Gemeinbedarfsfläche im Osten. Aber auch im gegenständlichen Bereich liegt ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vor, obgleich die Wohnnutzung derzeit nur im betrieblichen Kontext als sog. „Betriebsleiterwohnung“ möglich ist. Basierend auf schallgutachterlichen Betrachtungen erachtet die Stadt nun die gegenständlichen Flächen für die Aufnahme von regulärem Wohnen, gleichberechtigt neben Gewerbenutzung, für geeignet, weist doch die TA-Lärm 55/40 dB(A) bereits als Richtwerte für die Immissionen in Wohngebieten aus. Wegen der Zuschläge und des umliegenden Nutzungsregimes ist jedoch das Mischgebiet zu wählen. Diese „dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ (§ 6 BauNVO). Demgemäß wird die Art der baulichen Nutzung als MI-3 in Ergänzung der bestehenden Mischgebietsfestsetzung im zugrundeliegenden Bebauungsplan ergänzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßzahlen für Gebäude entsprechen den im zugrundeliegenden Bebauungsplan bereits vorgesehenen. Die Baugrenze wird nach Osten und Westen um 3 m (Mindest-Abstandsflächenlänge) unterbrochen, um einerseits

den gewachsenen Bestand zu berücksichtigen und andererseits die Zuordnung zur Hiebelerstraße und die Abgrenzung zur künftigen Nachbarbebauung sicherzustellen.

Auf der Fl. Nr. 1066/69 liegt die Ausweich- / Spielfläche für die benachbarte Kita. Für das im Luftbild auf Fl. Nr. 1066/69 und 1066/7 gelegene Gebäude mit rotem Satteldach liegen keine Katasterdaten vor.

5. Immissionsschutz und Umweltgestaltung

5.1 Lärmimmissionen und Schallschutz

Nach fachgutachterlicher Kurzstellungnahme durch das Büro em plan, Manfred Ertl, Mail vom 16.07.2025 werden für die 7. Änderung keine Anpassungen an den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich:

„Die geplante Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet wurde seitens des Büros em plan, Augsburg, schalltechnisch überprüft.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das bisher für die Fläche vorgesehene Emissionskontingent ersatzlos entfällt. Gewerbliche Nutzungen in Mischgebieten sind stets als nicht störende Gewerbe zu betreiben und damit grundsätzlich verträglich mit benachbarten Wohnnutzungen, womit es keiner schalltechnischen Regelung derartiger Flächen bedarf.

Weiterhin ist es ein Ergebnis, dass die nunmehr in dem Mischgebiet liegenden Wohngebäude an der Hiebelerstraße 23a und 23b nunmehr in einem Nachbarschaftsverhältnis zur Fa. Fischer (vormals ZETKA, Hiebelerstr. 23) stehen und zugleich eine höhere Schutzbedürftigkeit nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, aufweisen. Auf das Mischgebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen aus der Fa. Fischer (vormals ZETKA, Hiebelerstr. 23) im Westen und der ehemaligen Fa. PMG (Hiebelerstr. 4) im Norden ein. Die übrigen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft werden als nicht relevant im Hinblick auf deren Lärmemissionen beurteilt.

Da sich das Mischgebiet weiterhin im Bebauungsplan W 20 befindet, kommen die Emissionskontingente nach DIN 45691, Geräuschkontingentierung, nicht zum Tragen, da diese lediglich das zulässige Emissionsverhalten des Bebauungsplans bezüglich Flächen außerhalb des Bebauungsplans regeln.

Innerhalb des Bebauungsplans gelten die Anforderungen der TA Lärm. Die Berechnung und Beurteilung nach TA Lärm kommt zu dem Ergebnis, dass an der Wohnbebauung im neuen Mischgebiet die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten sind.

Damit werden keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.“

Damit werden in der gegenständlichen siebten Änderung die Teilflächen 15 und 18 der ursprünglichen Untersuchung zwar berührt, aber nun mit der Mischgebietsnutzung belegt. Das Mischgebiet benötigt jedoch keine Kontingentierung. Im Geltungsbereich sind darüber hinaus nach fachgutachterlicher Aussage keine weiteren Anpassungen zum Immissionsschutz erforderlich.

5.2 Altlasten

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Aufgrund der innerörtlichen Lage des zu bebauenden Grundstücks sowie einer Vornutzung ist anfallender Aus- und Abfall vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

5.3 Baugrund, Bodengutachten

Das Plangebiet liegt innerhalb des Füssener Beckens, dessen geologischer Untergrund sich aus spätglazialen Schottern des Lech-Gletschers zusammensetzt. Unter dem Einfluss eines in der Vergangenheit vorhandenen spätglazialen Sees haben hier verschiedene Bodenbildungen stattgefunden.

Für Teilbereiche wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt: für das Vorhaben Neubau einer Produktionshalle, Hiebelerstraße 4, 87629 Füssen, Projekt Nr. G-330107, vom 23.02.2007. Das Bodengutachten ist bei der Stadt Füssen zum Bebauungsplan W 20 archiviert und kann dort eingesehen werden.

5.4 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit bereits bebaut ist. Am Südrand befinden sich private Frei- und Grünflächen, die teils Gartencharakter aufweisen.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Schutzgut Boden:

Kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen, Altlasten nachzeitigem Planungsstand ebenfalls nicht. Die Böden sind stark anthropogen überprägt und liegen nicht im natürlichen Zustand vor.

Die Grundflächenzahl von 0,8 erlaubt eine hohe Versiegelung im Plangebiet, welche jedoch im Umfeld der Planung, den Gewerbeflächen des Bebauungsplanes W 20 - Gewerbegebiet West, zweite Änderung, typisch ist. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Der Untergrund weist geeignete Eigenschaften zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück auf. Im Plangebiet ist von einem Grundwasserspiegel von ca. 4 – 6 m unter dem Gelände zu rechnen. Abflusswege bei Starkregen verlaufen über das Grundstück und sind zu beachten.

Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet ist durch die Bestandsbebauung bereits großflächig versiegelt. Die Versiegelung kann mit einer maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,8 noch steigen. Damit ist das Plangrundstück im Bestand und in Zukunft nur minimal an der Kaltluftentstehung beteiligt. Südlich des Plangebietes liegen die umfangreichen Freiflächen der Bundeswehrkaserne. Dort ist aktuell ein Fußballfeld sowie ein Übungsplatz, welche beide weitestgehend aus Grünland bestehen.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung):

Im Umfeld der Planung liegen verschiedene Gewerbebetriebe sowie die Allgäu-Kaserne der Bundeswehr. Von diesen sind jeweils nutzungstypische Lärmemissionen zu erwarten, welche auf das Plangebiet einwirken. Die in erster Linie von den Gewerbeflächen im Norden und Westen ausgehenden, durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes W 20 eingeschränkten, Beeinträchtigungen werden als vertretbar eingestuft. Die vorliegenden Schallkontingente und Lärmschutzmaße sind nach gutachterlicher Betrachtung auf der Bauleitplanungsebene ausreichend und angemessen dimensioniert. Konkret ist das Thema Immissionsschutz gegebenenfalls auf der Genehmigungsebene zu behandeln.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Füssen und hat somit keine erkennbare Auswirkung auf das Landschaftsbild. Das Plangebiet ist eben und enthält bisher keine weiteren Strukturen. Bestehende gestalterische Festsetzungen und die Grünordnung sorgen für eine bessere Einbindung der geplanten Vorhaben in die Bestandsbebauung.

Zusammenfassung

Im Plangebiet wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich bei der Einstufung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angesichts der umfangreichen Vorversiegelung und der Innerortslage um ein Gebiet von geringer Bedeutung. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch bereits überbaut, hier werden keine signifikanten neuen Eingriffe erfolgen. Die Planung wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ausgleichsflächen werden nicht benötigt und somit landwirtschaftliche Flächen geschont. Gesonderte Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der bereits starken Überbauung sowie der geringen Bedeutung des Plangebietes nicht notwendig.

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Durch die Vorgabe zur Bepflanzung und Pflege der nicht überbauten privaten Flächen wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Sowohl in kleinklimatischer Hinsicht (Baumstandorte als Schattenspender und Sauerstofflieferanten), als auch in wasserhaushaltlicher Sicht (unversiegelte Bereiche zur naturnahen Versickerung) wird im Gebiet der Eingriff in Natur und Stadtbild vertretbar bleiben.

Für die Straßenbegleitbäume werden Gehölze der Pflanzliste 1 empfohlen. Für die Baustandorte im Süden sind die Obstgehölze nach Pflanzliste 2 als Vorschlag vorgesehen. Zudem werden Pflanzungen klimaangepasster Arten empfohlen, um langfristig beständige Grünstrukturen zu schaffen. Auf die Beratungsmöglichkeit für die Gartengestaltung beim Landratsamt wird hingewiesen.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Es gilt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Ausgleich ist daher nicht nötig, vgl. hierzu § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

7. Technische Infrastruktur, Erschließung

7.1 Straßen- / Verkehrsanbindung

Die Zuwegung erfolgt über die Hiebelerstraße, die nach Westen durch den Gewerbegebietsteil Allgäuer Land fortgesetzt an die Kemptener Straße und die A 7 und B 310 anschließt. Die B 310 ist auch nach Osten über die Froschenseestraße und die OAL 3 vom Planbereich aus zu erreichen.

7.2 Wasserwirtschaft

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Ortskanalisation der Stadt Füssen sowie den Abwasserzweckverband (AZV) Füssen. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden im Mischsystem über die bestehende städtische Kanalisation sowie dem Verbandssammelkanal der Verbandskläranlage zugeführt.

Für Schmutzwassereinleitungen aus abwasserintensiven Gewerbebetrieben in die städtische Kanalisation ist § 58 WHG zu beachten.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – und soweit es nicht an den Kanal angeschlossen wird, über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Es wird das Schreiben der unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Schreiben vom 21.11.2022 zur fünften Änderung, zur Beachtung empfohlen:

„[...] Der Grundwasserspiegel im überplanten Bereich liegt vermutlich zw. vier und sechs Metern unter Gelände. Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unver-schmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben.

Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern durch die Baustelle selbst und die Baustelleneinrichtung kommen. Deshalb sind Gewässerschutzmaßnahmen (z.B. Lagerung von was-sergefährdenden Stoffen, wie etwa Kraftstoff, etc. in geeigneten Schutzvorrichtungen) im Rahmen der Baustelleneinrich-tungsplanung notwendig.

Zum Verfahren der siebten Änderung wurden mit Schreiben vom 23.09.2025 durch das Wasserwirtschaftsamt folgende Hinweise ergänzt:

„[...] Um sicher auszuschließen, dass sich die Baumaßnahmen nachteilig auf das Grundwasser (durch Aufstau, Umlenkung oder Absenkung) und auf die Rechte Dritter auswirken, ist aus fachlicher Sicht für Tiefbaumaßnahmen eine hydro-geologische Beurteilung der Grundwassersituation im Plangebiet erforderlich.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die einge-brachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden.

Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG ange-sehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und ggf. auf das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Hinweis: Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Um-gang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten. [...]“

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbe-wirtschaftung das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten Wassers über Brunnen in das Grundwasser anzustre-ben.

Hinweis: Bauwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung empfehlen wir dringend, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern

(beispielsweise zur Gartenbewässerung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet empfehlen wir, die Wärme bzw. Kälteversorgung über die thermische Nutzung des Grundwassers (Grundwasserwärmepumpen) herzustellen.

Bestehende Fließweg aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss (siehe Abbildung 1) sind auch zukünftig freizuhalten.



(Abbildung 1)“

Darüber hinaus wird auf die geltenden Regeln und Normen, wie die Informationsmöglichkeiten des Wasserwirtschaftsamtes zum normenkonformen Umgang mit Wassern verwiesen.

7.3 Stromversorgung / Telekommunikation / Erdgasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Verteilungsnetz der E-Werke Reutte, 20 kV- und 1 kV-Leitungen / Erdkabel). Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel über die Trafostation (20 kV-Station „Schlachthof“ oder Erweiterungsanlage).

Telekommunikationsanlagen liegen im Bestand von der Telekom Deutschland GmbH vor.

Die Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH, Dieselstraße 23, 87437 Kempten, hat innerhalb des Plangebietes Erdgasversorgungsleitungen inklusive der dazugehörigen Erdgashausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist.

8. Kartengrundlage

Es wird die durch die Verwaltung der Stadt Füssen (2025) zur Verfügung gestellte, offizielle Kartengrundlage des Amtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Marktoberdorf, zu Grunde gelegt.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister