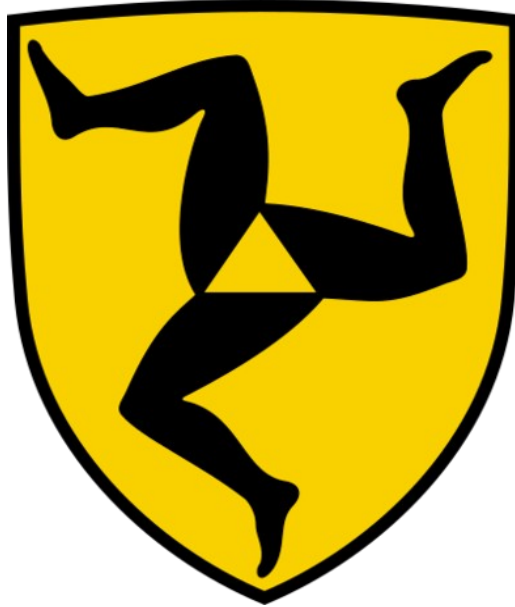


Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
W 43 – Ottostraße / Bahnhofstraße – 2. Änderung
gem. § 13a i.V.m. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

i. d. Fassung vom 09.06.2026

Inhalt:

Satzung
Planzeichnung
Verfahrensverlauf
Vorhaben- und Erschließungsplan
Begründung

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

Tel.: 08341.99727.0
Fax: 08341.99727.20
E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Stadt Füssen
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
W 43 – Ottostraße / Bahnhofstraße – 2. Änderung
gem. § 13a i.V.m. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

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 folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W 43 – Ottostraße / Bahnhofstraße – 2. Änderung liegt westlich des Altstadtbereiches und südlich des Von-Freyberg-Parks, an der Ottostraße. Er umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 663 (Ottostraße 1) der Gemarkung Füssen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,25 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung mit Verfahrensvermerken, jeweils in der Fassung vom 09.06.2026. Der Satzung ist eine Begründung in der gleichen Fassung beige-fügt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es sind nach § 12 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, für die sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3.2 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet „Hotel“ („SO-Hotel“) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Fremdenbeherbergung, konkret der Unterbringung des bereits ansässigen Hotels. Die zulässigen Nutzungen werden gemäß nachfolgendem Katalog nach § 12 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB sowie § 11 BauNVO definiert.
- 3.3 Insbesondere sind folgende Nutzungen zulässig:
- Beherbergungsbetriebe
- Dazu gehören insbesondere Fremdenzimmer und -wohnungen, Wohnräume für Personal, Gemeinschaftsräume, Gastronomie für Hausgäste, Empfangs- und Verwaltungsbereiche, zugehörige technische Anlagen, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche in Garten und Terrasse, Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge von Gästen und Betriebsangehörigen sowie Unterbringungen für (Miet-)Fahrräder und Gartengeräte.
- 3.4 Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, sowie Betriebe, die ganz oder teilweise der Durchführung von sexuellen Dienstleistungen dienen, sind nicht zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie die maximale Wandhöhe bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und in § 8 dieser Satzung enthalten.
- 4.1.1 Es gilt die Grundflächenzahl von 0,4.
- 4.1.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück ledig-

lich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- 4.1.3 Die Überschreitung durch die vorgenannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 wird explizit eröffnet, wobei jedoch jenseits eines effektiven Versiegelungsgrades von GRZ 0,6 nur erfolgen darf, sofern versickerungsfähige Beläge (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Betonsteine mit Rasenfugen, u. dgl.) Verwendung finden.

- 4.2 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO mit 0,4 H.

§ 5 Bauweise /überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen, im Bereich des denkmalgeschützten Teils des bestehenden Hotelgebäudes durch Baulinien bestimmt.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- 6.1 Für Nebenanlagen gelten die roten Strichlinien nach 15.3 der PlanZV; Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grün- oder Pflanzflächen. Ihre Wandhöhe darf im Mittel 3 m nicht überschreiten und sie dürfen nicht höher als 4 m sein.
- 6.2 Oberirdische Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sie müssen versickerungsfähig ausgeführt werden. Für bestehende Stellplätze gilt Bestandsschutz.
- 6.3 Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung).

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege oder Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Bei der Bepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen standortgerechte einheimische Arten verwendet werden.
- 7.2 Bestehende Bäume und Sträucher sind zu schützen und soweit möglich zu erhalten. Dies gilt insbesondere auch für Bäume auf benachbarten Grundstücken. Bei Ausfall von zu erhaltend festgesetzten Gehölzen sind diese artgleich zu ersetzen in der Mindestqualität 3x v.m.B., StU 16-18.
- 7.3 Je angefangene 5 neu geschaffene Stellplätze sind zwei Sträucher oder ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen und zu erhalten.
- 7.4 Die Pflanzungen haben spätestens zwei Jahre nach Baubeginnsanzeige zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung (Maßstab 1:200, Angabe Gehölzbestand, zu entfernende Vegetation, Baumschutzmaßnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) sowie geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße)
- 7.5 Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten von Oktober – Februar müssen vor der Maßnahme durch fachkundige ökologische Begleitung hinsichtlich der Nichtbetroffenheit schutzbedürftiger Arten freigegeben werden. Dies ist zu dokumentieren und auf Verlangen der Fachbehörde beim Landratsamt vorzulegen.
- 7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, """) ist zu beachten.
- 7.6.1 Pflanzliste:

Bäume (Wuchsklasse)

Betula pendula*
Quercus robur*
Tilia cordata*
Tilia platyphyllos*
Ulmus laevis
Sorbus aucuparia
Prunus avium*
Carpinus betulus*

Mindestqualität: 2 x v. m.B., StU. 10-12

Birke (1)
Stiel-Eiche (1)
Winter-Linde (1)
Sommer-Linde (1)
Flatter-Ulme (1)
Vogelbeere (2)
Vogelkirsche (2)
Hain-Buche (2)

Acer campestre

Feld-Ahorn (2)

ObstbäumeSträucherMindestqualität: Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m
Halbstamm, Kronenansatz 1,20 m

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Äpfel

Kaiser Wilhelm

Maunzenapfel

Wettringer Traubenapfel

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Birnen:

Gute Graue

Oberöster. Weinbirne

Alexander Lucas

Corylus avellana

Haselnuss

Ligustrum vulgare

Liguster

Kirsche:

Hedelfinger

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Zwetschge

Wangenheims Früh, Hauszwetschge

Sambucus nigra

Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Wobei ein Anteil von 5% solcher Arten zulässig ist.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für die Gebäude werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Vorhabenteil	Max. Wandhöhe	Dachform / Dachneigung	Max. Vollgeschosse
SO-Hotel-1 (Bestand)	6,5 m	Satteldach / 35-40°	II
SO-Hotel-2 (Erweiterung)	3,5 m	Walmdach, Satteldach / 20-24°	I
SO-Hotel-3 (Check-In)	3,5 m	Satteldach / 20-24°	I

8.2 Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die OK FFB EG des jeweiligen Gebäudes. Die OK FFB EG im SO-Hotel-2 und SO-Hotel-3 darf maximal 0,30 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche (Definition: 798,1 m NHN) liegen.

Oberer Bezugspunkt ist der Durchstoßpunkt der senkrechten Verlängerung der traufseitigen Außenwand an der Oberkante Dachhaut (bzw. Attika) für die Wandhöhe und Oberkante Dachfirst für die Firsthöhe.

8.3 Für das SO-Hotel-2 wird folgende Begleitbestimmung für den Bau vorgeschrieben:

Vor der Baustelleneinrichtung und für die Baumaßnahme wird eine dendrologische Baubegleitung zum Schutz der Wurzeln der alten Buche vorgeschrieben. Keller sind hier unzulässig. Ggf. sind Schutzmaßnahmen (z.B. eine Wurzelbrücke) anzuordnen. Zum Schutz der Wurzeln ist eine Verschiebung dieses Gebäudes um bis zu 1,5 m nach Norden (auch abweichend zum VEP) zulässig.

8.4 Dachgestaltung:

8.4.1 Die Dacheindeckung von Sattel- und Walmdächern hat mit gleichfarbig naturziegelroten bis rotbraunen, kleinteiligen Dachpfannen oder vergleichbarer Optik zu erfolgen.

SO-Hotel-1: Gauben, Giebelaufbauten und Quergiebel sind zulässig. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

SO-Hotel-2: Es sind auch Walmdächer zulässig. Gauben, Giebelaufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel sind zulässig. Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

SO-Hotel-3: Dachaufbauten, Gauben und Quergiebel sind unzulässig. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Materialien zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.

8.4.2 Der Dachüberstand beträgt maximal 1,10 m.

8.4.3 Solarenergieanlagen sind parallel zur Dachhaut und mit maximal 0,15 m Abstand zulässig.

8.5 Fassaden:

8.5.1 Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art in ruhiger Struktur zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig.

Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.

8.5.2 SO-Hotel-1: Es gilt Bestandsschutz. Dies gilt insbesondere für die Wandmalerei und das Hotel-Logo.

8.5.3 SO-Hotel-2:SO-Hotel-3: Trauf- wie Giebelseitig sind Holzverkleidungen vorgeschrieben.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz.
- 9.2 Als neue Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
Holz- und Metallzäune mit senkrechter Gliederung, nicht höher als 0,80 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Pfeiler für Gartentüren und Tore werden auch als Mauerpfeiler bis zu einer individuellen Breite von 0,50 m zugelassen.
- 9.3 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten mit bis zu 2 m Höhe zugelassen.
- 9.4 Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit es keine schädlichen Stoffe enthält, aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf eigenem Grund bewältigen. Regenrückhalt zur Brauchwassernutzung ist zulässig. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
- 9.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur für die Errichtung der im VEP dargestellten Gebäude zulässig. Die bestehende Geländeoberfläche ist im übrigen zu erhalten. Für das SO-Hotel-2 und SO-Hotel-3 sind Keller unzulässig und die Gebäude sind mit flachen Geländeverzügen (<1:5) ins Umfeld einzufügen.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und frei stehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 10.3 Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils max. 0,80 m hoch sein – Ausnahme: Logos.
- 10.4 Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen (22.00 Uhr und 6.00 Uhr) ist nur in dem Maße erlaubt, in dem sie zum Zweck der Auffindbarkeit erforderlich ist:
Zum Schutz der umliegenden Bebauung darf die Oberkante der beleuchteten Werbeanlage maximal 1,30 m über der Geländeoberkante liegen. Die Beleuchtung ist blendungsarm und nach unten ausgerichtet auszuführen. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.

§ 11 Immissionsschutz

- 11.1 Die durch den Bestandsplan BBP „W 43 Ottostr. / Bahnhofstr. - 1. Änderung“ vorgegebenen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind weiterhin einzuhalten. Insbesondere gelten weiterhin die folgenden Empfehlungen aus dem schalltechnischen Gutachten zur Prognose und Beurteilung von Straßenverkehrslärm zum Bebauungsplan "W 43 Ottostraße / Bahnhofstraße" vom 17. Mai 2005 der Hock – Farny Ingenieure, Landshut.
- 11.2 Wohnnutzungen und schutzbedürftige Räume in gewerblicher Nutzung mit weniger als 30-40 m Abstand zur Ottostraße unterliegen der Auflage passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster). Alternativ kann die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse organisatorisch oder baulich (durch eine auf den Immissionsschutz abgestimmte Grundrissorientierung) erfolgen.
 - 11.2.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten betroffenen Fassadenabschnitten der bestehenden Gebäuden, sind Art und Umfang erforderlicher Schallschutzmaßnahmen gemäß der 24. BImSchV zu ermitteln, sofern sich dort schutzbedürftige Räume befinden.
 - 11.2.2 Grundrissorientierung bei Ersatzbauten südlich der Ottostraße: Die Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass Außenwandöffnungen, die notwendig sind, um Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zu belüften, ausschließlich in den Südfassaden zu liegen kommen. Dies gilt sinngemäß auch für schutzbedürftige Räume in gewerblicher Nutzungen.
 - 11.2.3 Ausnahmen von der unter 11.2.2 festgesetzten Grundrissorientierung sind in Einzelfällen möglich, wenn ausreichend dimensionierte Schallschutzfenster eingebaut werden, die in Schlafräumen mit lärmgedämmter Belüftungsführung ausgestattet werden, um auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Der durch den Betrieb von Lüftungstechnischen Anlagen im Inneren der Schlafräume erzeugte kennzeichnende Schalldruckpegel muss nachweislich unter dem in Tabelle 4, Zeile 2, Spalte 2 der DIN 4109 geforderten Wert von 35 dB(A) liegen, sofern es sich dabei um ein Dauergeräusch ohne auffällige Einzeltöne handelt. Anderenfalls ist ein Maximalwert von 30 dB(A) einzuhalten.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Denkmalpflege

Denkmalrechtliche Bestimmungen gehen den Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Alle Baumaßnahmen an oder in der Nähe von Baudenkmälern sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

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.

12.2 Bodenschutz

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. 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.

Aufgrund der Vornutzung ist organoleptisch auffälliger Baugrubenaushub entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu untersuchen und gegebenenfalls ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

§ 13 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 43 – Ottostraße / Bahnhofstraße – 2. Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.06.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt die Festsetzungen bestehender Bebauungspläne.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Anlage zur Satzung:

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP):

“Bauantrag“ Neubau für das Hotel – Fantasia, Ottostr. 1 in Füssen, erstellt von Stein + Buchholz Architekten, Füssen; Vorabzug vom 08.04.2026 vier Teilplänen:

- Neubau von 5-Hotelzimmer als Erweiterung zum Hotel – Fantasia; G01 Lageplan M 1:1000
- Neubau Check-In Gebäude für das Hotel Fantasia, G02 Grundriss/ Schnitt/ Ansichten M 1:100
- Neubau von 5-Hotelzimmer als Erweiterung zum Hotel Fantasia, G03 Grundrisse/ Schnitt/ Ansichten M 1:100
- Anbau eines Fahrradschuppen an die bestehende Gartenhütte für das Hotel Fantasia, G04 Grundriss/ Schnitt/ Ansichten M 1:100
- Neubau von 5-Hotelzimmer als Erweiterung zum Hotel Fantasia, Neubau Check-In Gebäude und Anbau eines Fahrradschuppen an die bestehende Gartenhütte für das Hotel Fantasia, Freiflächenplan M 1:1000

Protokoll zum Begang der Buche auf dem Grundstück Kemptener Str. 2 durch die AG Rösel und Tochter am 10.02.2026

VERFAHRENSVERLAUF

1. Aufstellungsbeschluss am 09.04.2024.
2. Billigung des Entwurfs am 11.11.2025.
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Unterrichtung der Öffentlichkeit am 24.11.2025.
Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2025 bis zum 05.01.2026.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2025 und Termin zum 05.01.2026.
4. Kenntnisnahme der zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, deren abwägende Betrachtung mit Billigungsbeschluss zum geänderten Entwurf für die erneute Veröffentlichung am 14.04.2026.
5. Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung am 28.04.2026.
Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2026 bis zum 29.05.2026.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 29.04.2026 und Termin zum 29.05.2026.
6. Abwägung und Satzungsbeschluss 09.06.2026.
7. Ausgefertigt

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Siegel

8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am
ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel
bestätigt:

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Siegel

Begründung

9. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W 43 – Ottostraße / Bahnhofstraße – 2. Änderung liegt westlich des Altstadtbereiches und südlich des Von-Freyberg-Parks, an der Ottostraße.

Er umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 663 (Ottostraße 1) der Gemarkung Füssen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,25 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

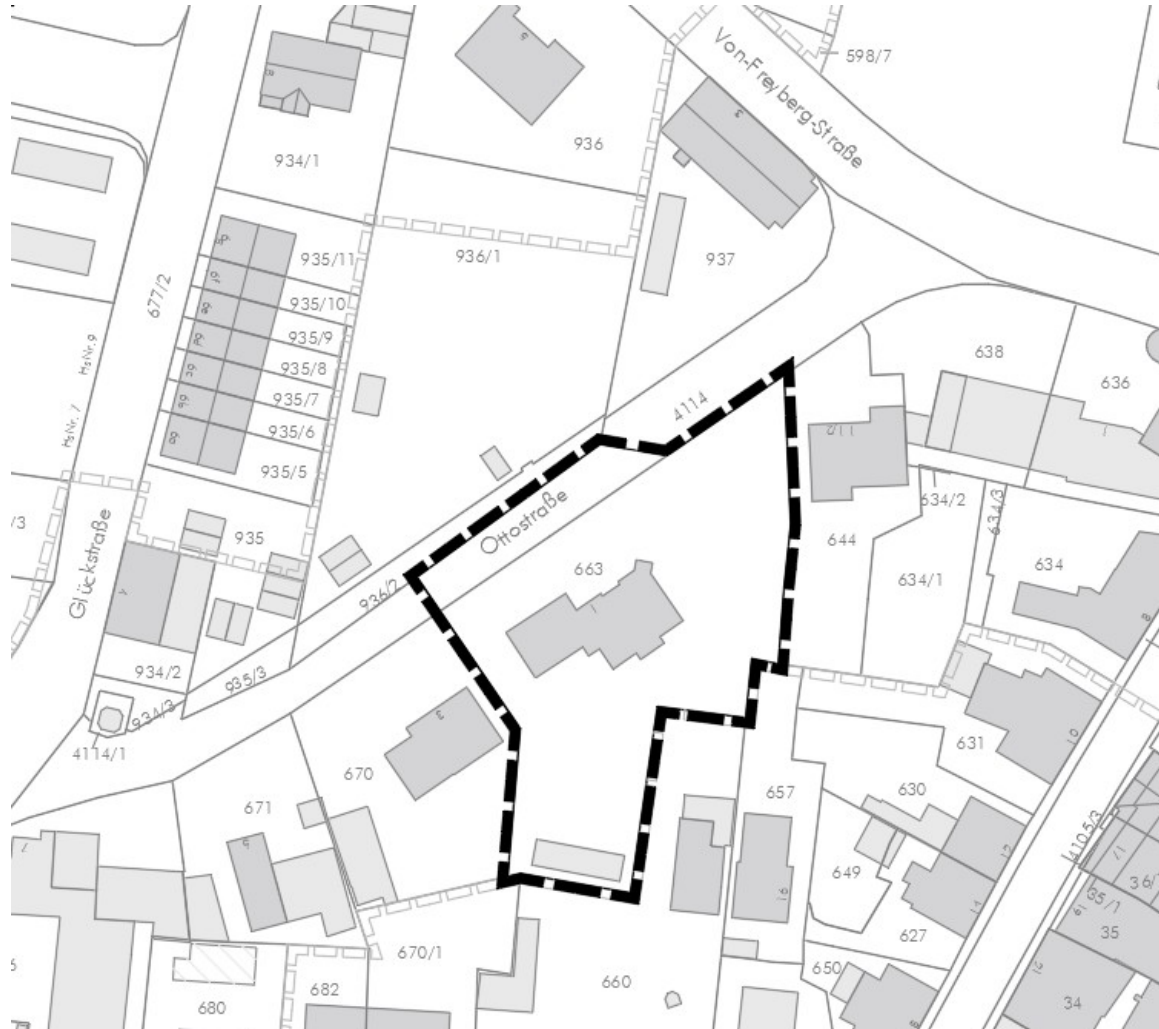


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches , ohne Maßstab

10. Veranlassung

Der Stadt Füssen liegt ein Antrag auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Die Fantasia Hotel GmbH, vertreten durch Herrn Bonifatius Hanauer beabsichtigt, das ortsansässige Hotel um einen neu zu errichtenden eingeschossigen Ersatzbau mit fünf Hotelzimmern im südlichen Teil des Grundstücks zu erweitern. An dieser Stelle befindet sich derzeit ein größeres Nebengebäude. Weiterhin will er im Nordosten des Grundstücks, in einem derzeit für Nebengebäude vorgesehenen Baufenster, ein kleines eingeschossiges Gebäudeensemble errichten, in dem sich ein neuer Check-In für die Hotelgäste und zusätzlich das bestehende Abstellgebäude um eine Bike-Garage erweitert werden sollen.

11. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

11.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Füssen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die Stadt ist als Mittelzentrum gekennzeichnet. Gemäß RP 16 gehört Füssen zum Alpengebiet.

Im Plangebiet liegen gemäß Regionalplan Allgäu keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vor-

ranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan gekennzeichneten Gebiete (vgl. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung und Karte 3 Natur und Landschaft).

11.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, ursprünglich aufgestellt von der Ortsplanungsstelle für Schwaben, Augsburg und dem Landschaftsarchitekt W. Blendermann, Eurasburg (Fertigung vom Dez. 1987). Die Darstellungen sehen westlich der Altstadt ein Quartier mit Mischbauflächen vor. Die Ottostraße befindet sich zentral innerhalb dieser Mischbauflächen.

Nördlich ist eine Grünfläche dargestellt, in Form des Von-Freyberg-Parkes. In dessen Norden liegt der Bahnhof der Stadt Füssen.

12. Bestand

12.1 Geologie

Im Plangebiet liegen, wo nicht anderweitig anthropogen geprägt, laut der Übersichtsbodenkarte und der digitalen Geologischen Karte, Maßstab 1:25.000, des UmweltAtlas Bayern der Bodenkomplex 841 / Ws,G „Überwiegend Braunerde, verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Flyschgestein) gering verbreitet aus (grusführendem) Schluff (Deckschicht)“ / spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter vor.

Das Gelände ist weitgehend eben. Das Bestandsgebäude verfügt über ein Hochparterre, entsprechend wurde das bestehende Gelände auf der Südseite des Bestandsgebäude modelliert, um eine Terrasse anzulegen. Zur Erschließung von Bestandsgebäude und bestehender Terrasse sind an mehreren Stellen Treppen vorhanden. Auf dem Grundstück besteht weiterhin ein gut eingewachsener und gepflegter Garten.

12.2 Naturraum und Klima

Das Plangebiet liegt im Naturraum 036-A (Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge). Das Jahresmittel der Temperatur liegt derzeit bei ca. 6,5°C und das des Niederschlags bei ca. 1.700 mm. Beachtenswerte Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt es aufgrund der Innerorts-lage und der intensiven Bestandsnutzung nicht.

12.3 Infrastruktur / Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und das bestehende Leitungsnetz anzuschließen.

12.4 Nutzungen

Im Bestandsgebäude werden bisher 16 Hotelzimmer in unterschiedlichen Größen angeboten. Frühstück oder weitere Verpflegung sind nicht Bestandteil des Angebots.

12.5 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes finden sich die folgenden Baudenkmäler: Nr. D-7-77-129-126, Villa (zweigeschossiger Massivbau mit überstehendem Satteldach, Erkerturm mit Zeltdach, rückwärtig hölzernen Arkaden und Balkonen auf erdgeschossigem Erker, Neurenaissance) um 1900; sowie die zugehörige Einfriedung (gemauerte Pfeiler mit schmiedeeisernem Zaun) gleichzeitig. Das Denkmal ist nachqualifiziert, das Benehmen ist hergestellt.

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG.

Der historisch bedeutsame Ortskern von Füssen liegt nur ca. 75 m östlich des Plangebietes.

Bekannte Bodendenkmäler gibt es im Plangebiet nicht. Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler bzw. Funde auch außerhalb kartierter Bodendenkmalbereichen nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) wird hingewiesen.

12.6 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten:

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

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

13. Planung

13.1 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist durch die Ottostraße angebunden. Diese ist Teil der Hauptverkehrserschließung im westlichen Teil der Innenstadt Füssens.

Grundlegend gilt: die Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,80 m und bis 2,50 m freizuhalten. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass der Kronenansatz über 2,50 m liegt. Sträucher sind unter einer Höhe von 0,80 m zu halten. Für die bestehende, denkmalgeschützte Einfriedung gilt Bestandsschutz.

Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Das Ortsnetz liegt bereits vor.

Um das System zu entlasten, sollte wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138-1 zu beachten.

Es werden Zisternen für die Regenwasserrückhaltung empfohlen, aus denen Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung u. dgl.) gespeist werden. Es wird generell empfohlen die Brauchwasserversorgung mit eigenen Auffangeinrichtungen, auch für Dachflächenwasser, zu unterstützen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen (siehe auch: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, LfU 2016 https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist bereits im Bestand sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.)

Das Grundstück liegt im Stromnetz der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen.

Die Bestandslage enthält bereits Telekommunikations-, Kanal- und Trinkwasseranschlüsse. Erforderliche Erweiterungen und Anpassungen sind mit den Netzbetreibern durch den Bauherrn eigenständig zu führen.

13.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt derzeit in einem faktischen und auch planerisch festgesetzten Mischgebiet. Durch den Vorhabensbezug wird nun konkreter auf die vorliegende Hochbauplanung und die vorhandene Hotel-Nutzung im Plangebiet abgestellt.

Daher wird das Plangebiet nun als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt. Die Nutzungen werden auf Beherbergungsbetriebe beschränkt. Eine Ausweitung des zulässigen Nutzungskatalogs gegenüber der Bestandslage ist nicht vorgesehen, vielmehr soll das Vorhaben genauer erfasst werden. Andere Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Dauerwohnen (mit Ausnahme von für den Beherbergungsbetrieb erforderliche Personalwohnungen) sind daher nicht zulässig.

Zur Erhaltung des Gebietscharakters sind explizit Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betriebe, die ganz oder teilweise der Durchführung von sexuellen Dienstleistungen dienen nicht zulässig.

13.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Es wird weiterhin das bereits im Bebauungsplan „W 43 Ottostr. / Bahnhofstr. - 1. Änderung“ festgesetzte Ziel verfolgt, den Villencharakter des Quartiers zu erhalten. Die Stadt hat sich für die Festsetzung der Verhältniszahl GRZ im Bezug auf das Baugrundstück entschieden. Wegen der großen, fest vorgegebenen Anteile an Grünflächenanteile und der im Freiflächenplanteil des VEP ausreichend verbindlichen Außengestaltung wird außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ein erhöhtes Versiegelungsmaß für zulässig erklärt. Es sind kommen damit ca. 480 m² an Grundflächen von Gebäuden zum Tragen und maximal 80 % der noch ca. 1.320 m² umfassenden Bauplatzflächen können zusätzlich versiegelt werden, wobei bei der Überschreitung der effektiven GRZ von 0,6 sickerfähige Beläge verwendet werden müssen. Der Erhalt der Bodenfunktionen und günstigere Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt (Wasserrückhalt und Versickerung) stehen hier im Vordergrund.

Diesem wird auch durch die Festlegung einer offenen Bauweise Rechnung getragen.

Im Gebiet SO-Hotel-1 verfügt das Bestandsgebäude über ein Hochparterre. Die Eingangshöhe gilt auch hier als Bezugshöhe, liegt jedoch deutlich höher als beim Abstellraum oder dem abzureißenden Bestandsgebäude im Süden. Die OK FFB im Bestand des SO-Hotel-1 bleibt gemäß Bestandsschutz bestehen. Die restliche Grundstücksfläche weist ein weitgehend Ebenes Relief aus, das etwas über 1 m tiefer als das Erdgeschossniveau des

Hauptgebäudes liegt. Diesem Gelände sind die Vorhabensgebäude anzupassen. Es sind für die OK FFB EG 30 cm Höhenversatz gewährt worden, um die Bauten vor eindringendem Starkregen geschützt ausführen zu können. Höher sollen die Bauten nicht aus dem Gelände heraustreten.

Als Referenzpunkt wurde die Höhe 798,1 m NHN bei UTM 627618.50, 5269736.50 definiert.

Die im VEP dargestellten flachen Walmdächer der Neubauten eignen sich gut für eine ruhige Dachlandschaft, sind günstig für das Ortsbild und erlauben eine effiziente Nutzung der neuen Baukörper. Alternativ sind flache Satteldächer zulässig. Flachdächer wurden als im Umfeld der denkmalgeschützten Bauten für nicht verträglich erachtet und ausgeschlossen. Dachbegrünung wurde wegen der positiven Auswirkungen auf Wasserhaushalt und Kleinklima nicht ausgeschlossen.

Für das Erweiterungsgebäude wurde eine Baugrenze ausgewiesen, die mindestens 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist und damit das Gebäude nicht mehr unter der Baumkrone entstehen lässt. Zusätzlich wurden 1,5 m Raum nach Norden gelassen, um, sofern es die Wurzeln erforderlich machen, das Gebäude nach Norden Verlegen zu können.

13.4 Stellplätze und Nebengebäude

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen in ihrer aktuellen Fassung. Die bestehenden, an der nördlichen Seite des Grundstücks gelegenen Stellplatzflächen sind auf den durch die Erweiterung erhöhten Bedarf anzupassen. Diese Erweiterung der Stellplatzflächen ist versickerungsfähig auszuführen.

Für alle vorhanden und geplanten Nebengebäude gemäß VEP wurden rote Strichlinien nach 15.3 der PlanZV festgesetzt. Nur innerhalb dieser Flächen sind Nebengebäude zulässig, Stellplätze sind auch außerhalb zulässig, jedoch nicht in Grünflächen.

Zur genaueren Eingrenzung wurde die Wandhöhe der Nebenanlage auf im Mittel unter 3 m bestimmt, was in Anlehnung an das Abstandsflächenrecht (Art. 6 BayBO) zusammen mit der Beschränkung der Gesamthöhe auf 4 m die Dimensionen des Nebengebäudes (für Fahrräder und Abstellraum) auf ein zurückhaltendes Maß begrenzen soll.

13.5 Flächenbilanz

Nachfolgend werden die Flächen (auf 10er-Quadratmeter gerundet) aufgeführt:

Teilfläche	anteilig	gesamt
Sondergebiet		1.230
Stellplätze	175	
Zufahrten	320	
Bestandsgebäude	310	
Öffentliche Verkehrsfläche		270
Fußweg	80	
Straße	190	
Private Grünfläche		940
Private Wege		100
Geltungsbereich gesamt		2.530

Nicht aufgeschlüsselt sind kleinflächige Bereiche zwischen Wegen / Stellplätzen / Baugrenzen / öffentlichen Verkehrsflächen. Für alle Gehölze sind den Baumscheiben angemessene Bodenbereiche einzuräumen.

14. Grünordnung

14.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im bestehenden Bebauungsplan sind bereits Grünflächen und Bestandsgehölze verzeichnet. Zur Nachverdichtung wird im hinteren Bereich – also im stark durch Bäume geprägten Gartenbereich im Süden überbaubare Flächen ausgewiesen. Dafür entfällt die bisherige Holzlege. Hierbei entfallen neben Grünflächen auch einzelne Gehölze. Näher am öffentlichen Raum werden dafür Grünflächen mit Pflanzgeboten vorgesehen, die sicherstellen sollen, dass auch künftig angemessenes innerörtliches Grün vorhanden sein wird. Nötige Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutzeiten gestattet und sollten nur erfolgen, sofern sie unumgänglich sind. Innerhalb der Brutzeiten ist zu dokumentieren, dass fachkundig die zu fällenden Gehölze begangen wurden. Sollten Schutzbedürftige Arten aufgefunden werden ist eine Fällung zunächst aus naturschutzrechtlichen Gründen unzulässig. In der Planzeichnung sind zudem beispielhafte Standorte für Neupflanzungen angegeben.

Besonderes Augenmerk ist im Zuge der Errichtung des Ersatzbaus mit Hotelzimmern auf den Erhalt der bestehenden Bäumen auf den Nachbargrundstücken (Fl.Nr. 660, 670 und 670/1) an der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze zu richten. Auf Grund ihrer Größe ragen diese mit der Baumkrone und demzufolge

vermutlich auch mit dem Wurzelraum deutlich in den Bereich des geplanten Ersatzbaus. Hierfür wird in der Satzung eine ökologische Baubegleitung vorgegeben, die mit Fokus auf Bäume ausgerichtet sein soll. Geeignete Ausführungen der Fundamente sind nach der Fachberatung zu vollziehen. Gegebenenfalls ist das Gebäude nach Norden abzurücken – das Baufenster ist entsprechend ausgelegt.

Bei Ausfall im Zuge der Bauarbeiten ist eine artgleiche Ersatzpflanzungen in der Mindestqualität 3x v.m.B., StU 16-18 zu Lasten des Verursachers durchzuführen.

Die bestehende Schwarzkiefer an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie der bestehenden Linde östlich des Bestandsgebäudes sind von Ausfall bedroht und wurden daher nicht mehr als zu Erhalten dargestellt. Diese sollte ebenfalls durch Ersatzpflanzungen in der Mindestqualität 3x v.m.B., StU 16-18 ersetzt werden, jeweils durch einen Baum aus der Pflanzliste mit gleicher Wuchsklasse wie der ausgefallene Baum.

Bestand und Pflanzungen sowie die Oberflächengestaltung der Freiflächen sind im Baugesuch durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und werden im Zuge der Genehmigung verbindlich. Für Ersatz sind die darin vorgegebenen Gehölze verbindlich.

14.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan werden keine stärkeren Eingriffe in Natur und Landschaft begründet, als bereits zulässig sind. Es sind darüber hinaus im vereinfachten Verfahren keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

(§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

14.3 Schutzmaßnahmen für die Buche

Auf dem Nachbargrundstück der Fl. Nr. 660, das nicht Teil des Vorhabens ist, befindet sich eine alte Buche, deren Stamm vollständig außerhalb des Plangebiets liegt, jedoch im Kronenbereich herüberraagt. Diese Buche wurde durch fachkundige Personen begangen. Auf dieser Basis wurden Vorgaben formuliert, die vermeiden sollen, dass durch das neue Gebäude oder die Bauarbeiten zum Gebäude schädliche Auswirkungen auf die Buche, insbesondere in ihrem Wurzelraum zum Tragen kommen.

15. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

15.1 Immissionsschutz

Gebietsintern gelten die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, insbesondere die Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen zwischen „besonders lauten“ und schutzbedürftigen Räumen. Dies ist entsprechend auf der Genehmigungsebene nachzuweisen.

Zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB):

Im Zuge der Ottostraße sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gemäß dem schalltechnischen Gutachten zur Prognose und Beurteilung von Straßenverkehrslärm zum Bebauungsplan "W 43 Ottostraße / Bahnhofstraße" vom 17. Mai 2005 (Basis im Bebauungsplan vom 20.04.2006) der Hock – Farny Ingenieure, Landshut.

Ein weiteres Gutachten "Schalltechnischen Untersuchung" des Büros emPlan vom 10. März 2021 wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes W 43 „Ottostraße / Bahnhofstraße“ erstellt. Hier sind unter „6. Auswirkungen im übrigen Bebauungsplangebiet“ auch Emissionspegel in der Ottostraße einsehbar.

Beide Gutachten können auf Verlangen bei der Stadt Füssen eingesehen werden.

Für den Neubau im Süden fungiert das Bestandsgebäude des Hotel Fantasia als Lärmschutz, weshalb schädliche Immissionen durch Lärm nicht zu erwarten sind.

Das neue Empfangsgebäude im Osten („Check-In“) östlich des Bestandsgebäudes hingegen ist potenziell erhöhten Immissionen aus dem Verkehrslärm ausgesetzt. Sind dort Arbeits- oder Aufenthaltsräume über den Nachtzeitraum vorgesehen, ist nachzuweisen, dass die gesunden Arbeitsverhältnisse dort eingehalten werden können. Ein Nachweis ist nicht erforderlich, wenn die Nutzung auf Tagzeiten beschränkt ist. Tagsüber liegen die Werte nach den o.g. schalltechnischen Untersuchungen derzeit im Rahmen der Orientierungswerte und in der – durch den Beschluss vom 27.10.2015 voraussichtlich nicht mehr zur Durchführung kommenden - Endausbaustufe gerade noch im zumutbaren Bereich (+3dB). Auf Grund der beschränkten Aufenthaltszeiten der Angestellten in diesem Gebäudeteil ist dies tagsüber der Fall. Bei nächtlicher Arbeit jedoch kommen die niedrigeren Werte und der Schutz des Personals stärker zum Tragen, weshalb entweder organisatorisch der Empfang nachts in geschützte Gebäudeteile erfolgen oder der Check-In eine auf die Immissionslage ausgerichtete Ausführung aufweisen muss.

Im bestehenden Hotelgebäude ist im Sinne der Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse insbesondere darauf zu achten, dass Räume, die der Wohnnutzung durch Personal (z.B. für länger untergebrachte saisonale Kräfte) dienen, dem Immissionsschutz entsprechend orientiert sind. Dies ist der Fall, wenn Außenwandöffnungen, die notwendig sind, um Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zu belüften, ausschließlich in den Südfassaden zu liegen kommen. Alternativ können im Einzelfall auch andere Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster mit

Schalldämmlüftern oder kombiniert mit Lüftungstechnischen Anlagen zum Einsatz kommen. Diese Maßnahmen müssen in Art und Umfang den Vorgaben der 24. BImSchV entsprechen.

Die Emission von Lärm ist weiterhin durch das Umfeld beschränkt auf für Mischgebiete typische Werte. Insofern ist nicht von Konfliktlagen durch die gegenständliche Planung auszugehen, sofern der Betrieb die Menge und das Ausmaß nächtlicher Veranstaltungen im bereits jetzt zulässigen Rahmen hält.

Immissionen durch Parken auf den Stellplätzen an der Westseite:

Die betroffenen beiden Stellplätze sind im Bestand bereits vorhanden, dies ist sowohl in den Unterlagen des VEP ersichtlich, als auch in aktuellen Luftbildern. Sie unterliegen damit dem Bestandsschutz. Da an dieser Position die Anzahl der Stellplätze nicht geändert wird, ist auch nicht mit einer Mehrung der Parkbewegungen an dieser Stelle zu rechnen, zumal auch die Nutzung als Hotel unverändert bleibt.

15.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

15.3 Regenerative Energie & Klimaanpassung

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie (z.B. Solarenergieanlagen) befürworten und unterstützen. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt. Auf dem Grundstück sind Fahrradabstellflächen vorhanden und ausreichend Gehölze für die Begünstigung des Kleinklimas und als Schattenspenden vorhanden. Flachdächer sollen möglichst begrünt werden und Verweilzeiten von Regenwasser zur Entlastung und Begünstigung der Versickerung auf dem Grundstück möglichst hoch gehalten werden. Zwar sind im Bestand keine unterirdischen Zisternen vorhanden, jedoch wird die Auffangmöglichkeit für Regenwasser, insbesondere von den Dachflächen zur Gartenbewässerung explizit empfohlen. Dies reduziert Kosten und entspannt die Wasserversorgung.

Sind aus Gründen sich ändernden Klimas andere Pflanzungen nötig und eine geeignete Auswahl aus der Liste nicht mehr möglich, sind in Rücksprache mit der Fachberatungsstelle beim Landratsamt sinnvolle Alternativen denkbar.

16. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadt Füssen und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand: Okt. '25) zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister