



Projekt-Nr. 6897-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Weißensee - See, sechste Änderung“

Stadt Füssen



Teil C: Begründung

i. d. F. vom 9. September 2025 mit redaktionellen
Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
2	Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	5
2.2	Regionalplan der Region Allgäu	6
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	8
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	8
3.2	Bestehende Bebauungspläne	9
4	Verfahren	9
5	Beschreibung des Plangebietes	10
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	10
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	10
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	10
5.4	Ferienhaussiedlung Schwarzenbachweg	11
5.5	Standortbegründung, Planungsalternativen	13
6	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept	13
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8	Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen	17
9	Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze, Nebenanlagen	17
10	Gestaltungsfestsetzungen	18
10.1	Dachformen, Dachneigungen	18
10.2	Dachaufbauten	18
10.3	Fassadengestaltung, Dacheindeckung	18
10.4	Einfriedungen	19
11	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
12	Verkehrerschließung	19
13	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	19
13.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	19
13.2	Baugrund, Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	20
14	Naturschutzfachlicher Ausgleich, Artenschutz, Schutzgüter	21
14.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
14.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	21
14.1.2	Schutzgut Boden	24
14.1.3	Schutzgut Fläche	24
14.1.4	Schutzgut Wasser	24
14.1.5	Schutzgut Klima und Luft	24
14.1.6	Schutzgut Mensch	24
14.1.7	Schutzgut Landschaftsbild	25
14.2	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	25
14.3	Fotodokumentation	27
15	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	28

16	Abgrabungen und Aufschüttungen	29
17	Immissionsschutz	29
17.1	Verkehrslärmimmissionen	29
17.2	Gewerbelärmimmissionen	29
17.3	Geruchsmissionen	29
18	Abwehrender Brandschutz	29
19	Denkmalschutz	30
20	Klima und Energie	30
21	XPlanung Standard	31
22	Planungsstatistik	31
23	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	31
24	Bestandteile des Bebauungsplanes	32
25	Anlagen	32
26	Verfasser	32

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die bauliche Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Potentialflächen die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weissensee „Baugebiet-See“ Teilgebiet „Auf der Leite“ (1976) als Spiel- und Sportanlagen ausgewiesen waren. Diese Nutzungen wurden nicht vollzogen. Das Grundstück 245/40 wurde, abgesehen von einer Nord-Süd-Fußwegeverbindung, lange Jahre ungenutzt sich selbst überlassen, so dass sich eine Gehölzsukzession in unterschiedlichen Ausprägungen etabliert hat.

Die vorliegende Bauungsplanänderung verfolgt das Ziel auf der ungenutzten Fläche dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln, der auch geeignet ist, die bestehenden Wohnraumversorgungsprobleme der örtlichen Bevölkerung angemessen zu berücksichtigen. U. a. sind Wohnungen mit Sozialbindung geplant. Es ist eine Mischung aus Eigentumswohnungsbau und sozial orientiert bewirtschaftetem Mietwohnungsbau vorgesehen.

Zudem kann eine dringend benötigte Kindertagesstätte in Weissensee zusammen mit der Wohnbebauung verwirklicht werden. Somit ergibt sich eine Kombination aus Wohnen und infrastruktureller Grundversorgung in einem bisher nicht genutzten Bereich. Zudem sind im bestehenden öffentlichen Straßenraum der Schlickestraße und der Edelsbergstraße die öffentlichen und teilweise private Parkplätze ausgewiesen.

Gemäß den im Siedlungswerk Füssen vorliegenden Zahlen, sind derzeit 800 Personen als wohnungssuchend gemeldet. Im Vergleich zu der Größe der Stadt Füssen ist dies eine außergewöhnlich hohe Zahl. Von daher ist der Bedarf an Wohnraum zweifellos gegeben.

Angesichts der Tatsache, dass der bestehende Kindergartenstandort im Ortsteil Weißensee langfristig nicht erhalten werden kann, besteht dringender Handlungsbedarf zur Sicherstellung frühkindlicher Betreuungsangebote in der Region. Der derzeitige Standort ist lediglich gepachtet; der aktuelle Pachtvertrag läuft mittelfristig aus und eine Verlängerung ist nach Auskunft des Eigentümers nicht möglich. Eine langfristige Nutzung ist damit ausgeschlossen. Um einen nahtlosen Fortbestand des Betreuungsangebots zu gewährleisten und Versorgungslücken zu vermeiden, ist der Neubau einer Kindertageseinrichtung an einem dauerhaft verfügbaren, kommunalen Standort zwingend erforderlich. Darüber hinaus weist der Ortsteil Weißensee bereits heute einen erheblichen Mangel an Betreuungsplätzen, insbesondere für Kinder unter drei Jahren (U3), auf. Die Nachfrage kann mit den bestehenden Kapazitäten nicht gedeckt werden. Der geplante Neubau auf dem kommunalen Grundstück in der Schlickestraße (Flur-Nr. 245/40) soll diese Lücke nachhaltig schließen und ein zukunftsfähiges, pädagogisch hochwertiges Angebot sowohl im Krippen- als auch im Kindergartenbereich (U3/Ü3) schaffen. Geplant ist eine übliche Größe einer KiTa mit ca. 65 Kindern.

Durch die bauliche Aktivierung bzw. Nachnutzung des Standortes im Innenbereich werden Flächen im Außenbereich gezielt geschont, wodurch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt wird. Aufgrund der räumlichen Situation mit allseitig angrenzenden Gebäuden und Nutzungen, der innerörtlichen Lage handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gezielt werden der Nachverdichtung und dem dringend benötigten örtlichen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

Um die Planungskonzeption zu realisieren, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Weissensee „Baugebiet See“ Teilgebiet „Auf der Leite“ (Datum des Inkrafttretens: 18.11.1977) erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Stadt Füssen ist im LEP Bayern als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Kaufbeuren und Kempten. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3)
- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden (G 1.1.4)
- Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden (G 1.2.2)
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (G 1.3.1)
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (G 1.3.2)
- Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden [...] sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (G 2.1.7)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [...] (G 2.2.5)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden [...] (G 2.2.5)

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (G 3.1.1)
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (G 3.1.2)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (Z 3.3)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2)
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Z 8.1)

2.2 Regionalplan der Region Allgäu

Raumstrukturell ist die Stadt Füssen im Regionalplan Allgäu als Mittelzentrum im Alpengebiet dargestellt. In den Karten 2 (Siedlung und Versorgung) und 3 (Natur und Landschaft) des Regionalplans sind für das Plangebiet keine konkreten Vorgaben enthalten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers.

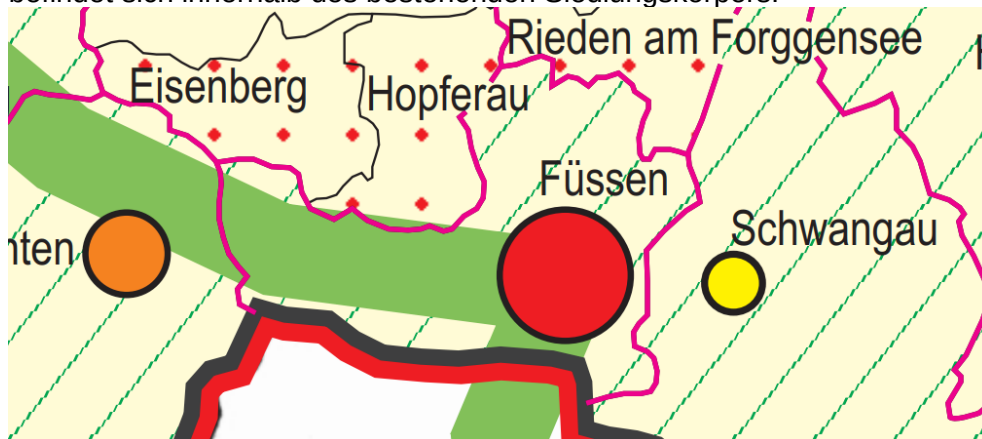


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan der Region Allgäu, Raumstrukturkarte, o. M.

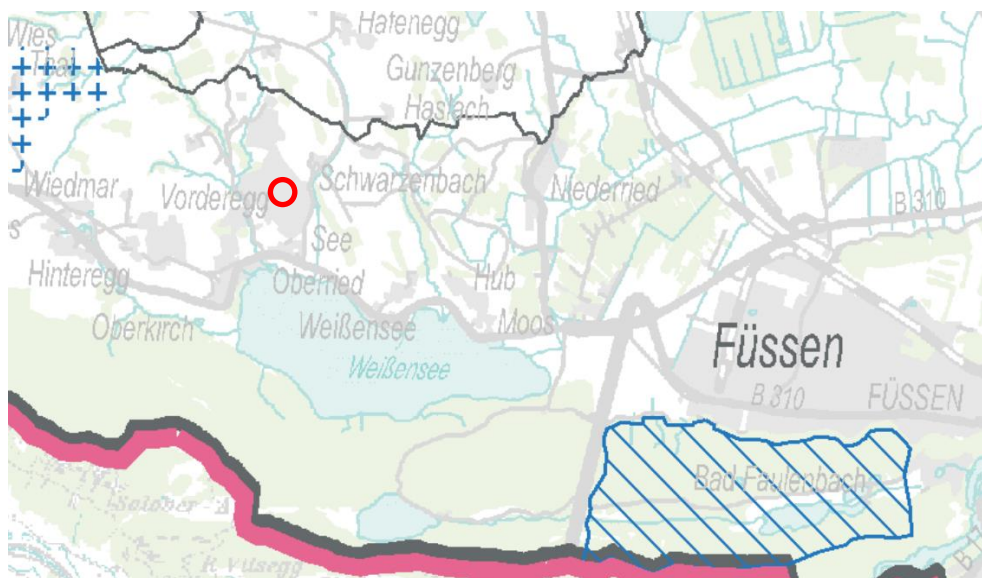


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan der Region Allgäu mit umkreistem Plangebiet (rot), Karte 2 Siedlung und Versorgung, o. M.

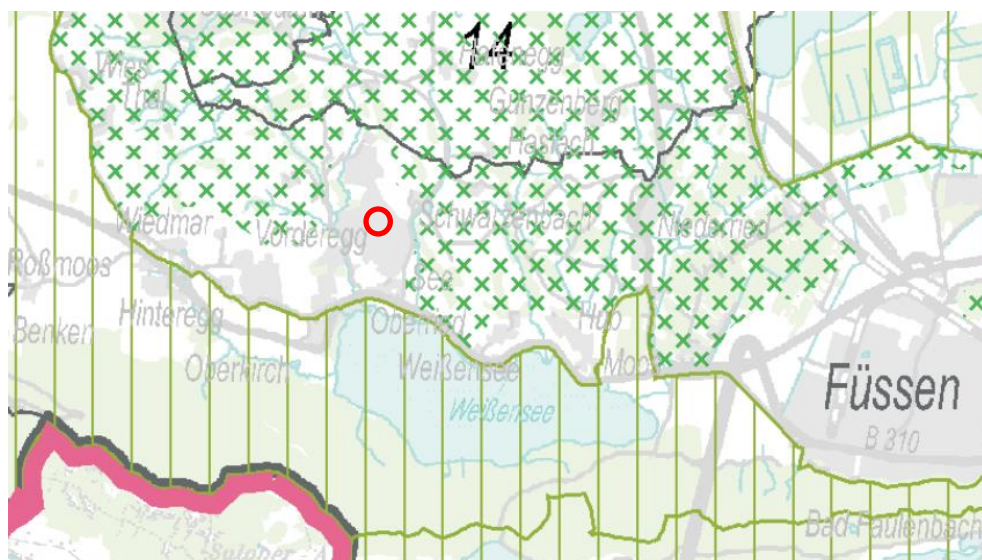


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan der Region Allgäu mit umkreistem Plangebiet (rot), Karte 3 Natur und Landschaft o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen (B I G 1.1)
- Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (B V Z 1.3)
- Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B V Z 1.3)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Mit der vorliegenden Planung wird einem innerörtlichen Standort eine neue Nutzung (Wohnbebauung, Kindertagesstätte) zugeführt. Gezielt werden Außenbereiche geschont und vorhandene Innenbereichsflächen vorrangig genutzt. Damit wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt. Der städtebaulichen Nachverdichtung wird Rechnung getragen. Bestehende Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes werden mitgenutzt. Der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum der Stadt Füssen wird gezielt entgegenge wirkt. Durch Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung in Form von Neu- und Ersatzpflanzungen werden die Belange der Ökologie, der Landschaft und des Naturschutzes berücksichtigt. Auch die nutzungsbedingte Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme wird auf das erforderliche Minimum begrenzt. Durch den Bebauungsplan wird keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans widersprochen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist zudem als Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung – Bepflanzung mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Norden geplant, wodurch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes eingehalten werden. Im Süden wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt, wodurch der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird. Der südliche Bereich wird im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst. Durch die vorliegende Innenentwicklungsmaßnahme ist die städtebauliche Entwicklung durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.



Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (blau), o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Weissensee „Baugebiet See“ Teilgebiet „Auf der Leite“ (Datum des Inkrafttretens: 18.11.1977). In diesem Bebauungsplan ist das Plangebiet planungsrechtlich als Spielplatz und Sportfläche mit Parkplatz gesichert. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches geändert und damit durch das geplante Baurecht vollständig ersetzt.

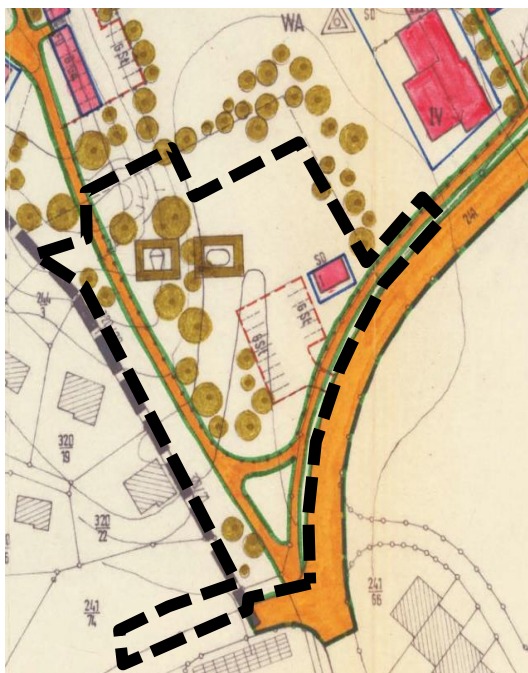


Abb. 5: Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan „Weißensee - See, sechste Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Vorliegendes Plangebiet weist eine Größe von ca. 5.300 m² auf, liegt im Innenbereich von Weissensee und ist allseitig von Wohngebäuden und Nutzungen umgeben. Damit liegt die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m².

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird durch einen grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bewertet, welche zu dem Ergebnis kommt, dass bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände berührt sind und keine Beeinträchtigungen vorliegen. Im beschleunigten Verfahren

gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch ist aufgrund des Vorhandenseins von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotope erforderlich. Die Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Ortsteils See, rd. 480 m nördlich des Weißensees und rd. 3 km westlich der Stadt Füssen, im Süden des Landkreises Ostallgäu. Der Ort verfügt über eine verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die Schlickestraße im Südosten, die Gschrifter Straße sowie die Staatsstraße 2521 mit Anschluss an die Bundesautobahn A 7. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt ergänzend über mehrere Buslinien, die den Ortsteil in das regionale ÖPNV-Netz integrieren.



Abb. 6: Übergeordnete Lage des Plangebietes (schwarzer Kreis), o. M.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Zeichnerischer Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 5.300 m². Das Plangebiet beinhaltet vollständig das Grundstück mit der Flur-Nr. 245/40 sowie einen Teilbereich der Grundstücke 241/74, 241 und 241/23. Der in der Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist alleinig verbindlich. Die Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Weißensee und sind im Eigentum der Stadt Füssen.

5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe zwischen 808,3 m über Normalhöhennull (NHN) im Süden, bis 814 m NHN im Nordwesten. Dem Plangebiet liegt eine Geländevermessung als Bestandsaufnahme (2023) zugrunde. Innerhalb des Plangebietes befinden sich umfangreiche Gehölzbestände, naturschutzfachlich wertvolle Flächen, eine Fußwegverbindung im

Westen sowie eine Recycling-Abgabestelle im Südosten (Wertstoffinsel). Des Weiteren verläuft westlich der Schlickestraße ein Rad- und Fußweg. Das westlich angrenzende Flurstück 241/74 ist eine Feuchtwiese. Am südlichen Rand dieser Fläche befinden sich zwei Parktaschen mit Querparkern für insgesamt acht bis zehn Fahrzeuge. Das Grundstück 245/40 wurde, abgesehen von der Nord-Süd-Fußwegeverbindung, lange Jahre ungenutzt sich selbst überlassen, so dass sich eine Gehölzsukzession in unterschiedlichen Ausprägungen etabliert hat.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt von Wohngebäuden im Westen, Norden und Süden. Im Westen befindet sich eine Ferienhaussiedlung (sh. nachfolgendes Kapitel 5.4). Im Osten und Nordosten befinden sich einige Ferienwohnungen und Hotels. Südöstlich verläuft die Schlickestraße, im Norden befindet sich der Roßbergweg mit einigen angrenzenden Garagen und Stellplätzen. Das geplante Baugebiet liegt umgeben von bestehender Wohnbebauung unterschiedlicher Dichte. Während im Norden und südlich der Schlickestraße Geschosswohnungsbauten liegen, schließen westlich des Geltungsbereichs Einfamilienhaus- und Reihenhausbau an. Die direkt angrenzenden Gebäude wurden hinsichtlich ihrer Höhe nachrichtlich im Rahmen der Bestandsvermessung aufgenommen und in der Planzeichnung dargestellt.



Abb. 7: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

5.4 Ferienhaussiedlung Schwarzenbachweg

Hinsichtlich der benachbarten Ferienhaussiedlung am Schwarzenbachweg ist auszuführen, dass die Schutzwürdigkeit eines Ferienhausgebietes mit der eines Reinen Wohngebiets zu vergleichen ist. Die Errichtung einer Kindertagesstätte in Nachbarschaft zu einem Ferienhausgebiet ist als gebietsverträglich anzusehen, da Geräuscheinwirkungen von Kindern nach § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) als sozialadäquat gelten und nicht als unzumutbare Belästigung. Die Geräuscheinwirkungen von Kindertagesstätten müssen im Hinblick auf die sozialverträgliche Wirkung beurteilt werden. § 22 Abs. 1a Satz

2 BImSchG regelt ausdrücklich: „Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Kindertagesstätten sind nicht nur für die unmittelbaren Anwohner eines Gebietes, sondern auch für angrenzende Gebiete von Bedeutung. Die Lage der KiTa in einem WA und die Nähe zu weiteren Wohngebieten stellt einen Vorteil dar, da sie u. a. den Eltern kurze Wege ermöglichen und die soziale Infrastruktur stärken. Nicht von der gesetzlichen Privilegierung erfasst werden Einrichtungen, die für Kinder und Jugendliche mit mehr als 14 Jahren konzipiert sind. Dies ist hier nicht der Fall. Zusammenfassend ist von der Zulässigkeit der Kindertagesstätte auszugehen, auch wenn sie sich in der Nähe einer Ferienhaussiedlung befindet, da die Gesamtnutzung des Gebiets als Wohnraum (für sowohl Dauerbewohner als auch temporäre Bewohner) dem sozialen Bedarf entspricht.

Die Umstände des Einzelfalls betrachtet, wird der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Weissensee „Baugebiet See“ Teilgebiet „Auf der Leite“ (Datum des Inkrafttretens: 18.11.1977) planungsrechtlich als „Spielplatz und Sportfläche mit Parkplatz“ gesichert. Eine Spielnutzung mit Parkplatz war demnach im besagten Bereich bereits seit langem zulässig. Zudem ist in dem Ferienhausgebiet kein dauerhafter Aufenthalt von Personen zulässig. Die KiTa weist weder einen Betrieb am Wochenende, noch an Feiertagen auf und ebenfalls nicht abends und zu Nachtzeiten. Die Nutzung des Freispielbereiches erfolgt nur tagsüber und in begrenztem, zeitlichen Umfang. Die Planung ist so angelegt, dass der Freispielbereich nach Süden orientiert und durch das nördlich davon stehende Gebäude vom Ferienhausgebiet abgeschirmt wird (mit Ausnahme Ferienhaus Grundstück Fl.-Nr. 320/22. Dieses hat aber an der Westseite einen abgeschirmten Gartenbereich; die Südostseite ist aufgrund des abfallenden Geländes ohnehin nur eingeschränkt nutzbar).

Durch den Bebauungsplan entstehen Verkehrslärmemissionen und Geräuscheinwirkungen von Kindern im Außenbereich der KiTa. Insgesamt gehen die Planungen von einer üblichen Größenordnung von max. 65 Kindern aus. Hinsichtlich Verkehrslärm erfolgt eine gezielte Lenkung der Verkehre über die entfernte Schlickestraße um auch mögliche Verkehrslärmbelastigungen für die angrenzende Ferienhaussiedlung, deren Erschließung über den Schwarzenbachweg erfolgt, zu minimieren.

Eine Überschneidung des Ferienhausgebietes mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht gegeben, weil der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Weissensee „Baugebiet See“ Teilgebiet „Auf der Leite“ von 1977 als „Spielplatz und Sportfläche mit Parkplatz“ enthalten war. Ein Bebauungsplan für die Ferien-siedlung Weißensee – Schwarzenbach – befand sich in den 1960er Jahren scheinbar in Aufstellung. Eine rechtskräftige Fassung liegt jedoch nach ausdrücklichen Rückfragen bei keinen Behörden vor. Aufgrund der Baugenehmigungen als Ferienhäuser und der tatsächlichen Nutzung ist gemäß § 34 BauGB von einer Feriensiedlung auszugehen. Dieses Gebiet weist aufgrund seiner Struktur (Lage aller Häuser am Schwarzenbachweg; architektonische Typenbauweise in der Ausgangsform mit grundsätzlich nur einem Geschoß; Parkierung grundsätzlich in der Sammelanlage Fl.Nr. 320/47 am Rand des Gebiets) einen in sich geschlossenen Charakter auf. Ein Bebauungsplan „Feriensiedlung“ existiert aber nicht und somit auch kein Überschneidungsbereich. Die aktuelle Planung ändert den bauplanungsrechtlichen Bestand (§ 34 BauGB) des Ferienhausgebietes nicht.

Der entsprechende Link auf der Homepage wurde seitens der Stadt Füssen überarbeitet, da die bisherige Fassung offensichtlich zu Missverständnissen geführt hat, obwohl ausdrücklich angegeben war, dass kein gültiger Bebauungsplan vorliegt.

Neue Fassung des Link: <https://www.stadt-fuessen.de/bebauungsplan/Weissensee-Schwarzenbach-Feriansiedlung-developmentPlan5264>.

5.5 Standortbegründung, Planungsalternativen

Die Standortbegründung für die Wohnbebauung resultiert aus der seit Jahren schwierigen Suche nach dringend benötigtem Wohnraum im Innenbereich von Füssen/Weissensee. 2022 wurde vom Stadtrat der Stadt Füssen der Beschluss gefasst, auf der Basis eines städtebaulichen Konzepts der BSG-Allgäu diese Fläche gemeinsam mit der BSG-Allgäu zur Schaffung von Wohnraum zu entwickeln und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Es bietet sich nun die Möglichkeit, an dem gewählten Standort, die Kindertagesstätte (Ersatzbau) in Kombination mit Eigentumswohnbau und sozialem Wohnungsbau zu verwirklichen. Planungsalternativen ergeben sich deshalb nicht.

Hinsichtlich Kita wurde in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie zur Standortbestimmung im Ortsteil Weißensee erstellt. Ziel war es, einen verkehrstechnisch gut erreichbaren, nachhaltig nutzbaren Standort für den Neubau einer Kindertageseinrichtung zu identifizieren. Im Zuge vertiefender Prüfungen stellte sich jedoch heraus, dass keiner der zunächst priorisierten Standorte in absehbarer Zeit baulich realisierbar ist – sei es aus rechtlichen, eigentumsrechtlichen oder planungsrechtlichen Gründen.

Im Rahmen einer erneuten Standortuntersuchung konnte Anfang 2025 das brachliegende, im Eigentum der Kommune befindliche Grundstück in der Schlickestraße (Flur-Nr. 245/40) als geeigneter Standort identifiziert werden. Der Standort überzeugt durch seine zentrale Lage, fußläufige Erreichbarkeit, Nähe zu Wohngebieten und gute verkehrliche Anbindung.

Ein möglicher Standort bei der Turnhalle wird noch in einem anderen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Wörther Straße“ untersucht. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Bisherige Stellungnahmen von Behörden (LRA OAL und Regierung von Schwaben) waren unter Bezug auf das mangelnde Anbindegebot jedoch kritisch. Von einer Eignung des Standortes kann nicht ausgegangen werden.

6 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept

Nach dem Konzept zur Entwicklung der Wohnbebauung kam dann 2025 die Kindertagesstätte (Ersatzbau) hinzu. Eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes war die Folge.

Ziel ist eine an die Umgebungsbebauung und dem Geländeverlauf angepasste Errichtung von 3 Wohnbaukörpern mit geeigneten Dächern. Weitere Kennzeichen sind: Eine Nutzungsmischung von Miet- und Eigentumswohnungen in 3 Gebäuden. Der Bau einer Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen, evtl. gebäudeintegrierten Garagen und div. oberirdischen Stellplätzen, auf der Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung. Beibehaltung des quartiersquerenden Fußwegenetzes und Verbesserung der vorhandenen Baumquartiers- und Freiraumqualitäten. Schaffung von attraktivem Wohnraum und qualitativ gut nutzbaren Freiflächen im Quartier. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der faunistischen Artenvielfalt.



Abb. 8: Lageplan genordet (Quelle: BSG-Allgäu 07/2025)



Abb. 9: Südansicht (Quelle: BSG-Allgäu 07/2025)



Abb. 10: Westansicht (Quelle: BSG-Allgäu 07/2025)

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der städtebaulichen Planungskonzeption wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben Wohngebäuden werden auch Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen wie z. B. Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Die Zulässigkeiten orientieren sich am Bestand und gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 4 BauNVO, wodurch auch die allgemeine Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung eingehalten wird.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO) werden als unzulässig festgesetzt. Aufgrund ihres

Beeinträchtigungspotential hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange werden diese Nutzungen grundlegend ausgeschlossen, da sie mit einem Wohngebiet (Störfallpotential für die Nachbarschaft) nicht vereinbar sind. Zugleich erzeugen diese Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind im Rahmen der vorliegenden Baugebietsentwicklung nicht sinnvoll.

Nachdem der Bebauungsplan die Zielsetzung verfolgt, dringend benötigten Wohnraum für die Allgemeinheit zu schaffen, werden Ferien- und Zweitwohnungen ausgeschlossen.

Die in der Planzeichnung als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gekennzeichneten Flächen werden mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen, die mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ in Zusammenhang stehen. Dazu gehören Hauptgebäude, Nebenanlagen (z. B. Stellplätze, Gartenhäuser), Freiflächen und Spielgeräte und Spielflächen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des WA ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 erlaubt. Damit werden die Grundstücksflächen effektiv ausgenutzt, die Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt und eine verträgliche Entwicklung des Wohnquartiers sichergestellt. Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO wird überschritten, was wie folgt städtebaulich begründet wird. Es handelt sich um eine Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung. Gezielt wird dem Grundsatz der Innentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt. Durch die vorliegende städtebauliche Nachverdichtung ist die Überschreitung des Orientierungswertes vertretbar. Die innere Gliederung und Durchgrünung schafft eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend begrünten Freiräumen.

Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine zulässige Überschreitung der GRZ auf maximal 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen erlaubt. Maßgeblich für diese Überschreitung sind die Tiefgarage (§ 19 Abs. 4 Nr. 3), durch welche aufgrund der erforderlichen Stellplätze ein größerer Teil der gesamten Grundstücksfläche unterbaut werden. Rechtsgrundlage für die festgesetzte Überschreitung bildet § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Maßgebend für die Planung der Hauptgebäude sind die maximale absolute Gesamthöhe (GH) von 824,50 m über Normalhöhen-Null (NHN) im WA 1, von 824,25 m über Normalhöhen-Null (NHN) im WA 2 und von 817,85 m über Normalhöhen-Null (NHN) in der Fläche für Gemeinbedarf, jeweils als Höchstmaß. Damit wird die absolute Höhenentwicklung einschlägig limitiert. Durch die max. zulässige Höhe im WA 1 von 824,50 (NHN) werden die am höchsten Punkt des Geländes stehenden Gebäude im WA 1 den östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau höhenmäßig nicht überschreiten.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Satteldächern (SD) ist der höchste Punkt des Firstes. Die zusätzliche Festsetzung eines (unteren) Höhenbezugspunktes bzw. weiterer Höhenfestsetzungen (z. B. Wandhöhe, Höhe Erdgeschoßfußboden) sind entbehrlich, da das Vorhaben durch die absolute Höhe über Normalhöhen-Null in der Höhenentwicklung einschlägig begrenzt wird und ein städtebauliches Konzept vorliegt.

Für die nachverdichtende Bebauung wird zur Umsetzung von drei Vollgeschossen im WA sowie zwei Vollgeschosse für die Kindertagesstätte eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vorgeschrieben. Damit wird die innerörtliche Nachverdichtung am vorliegenden Standort in einem verträglichen Ausmaß gesteuert.

8 Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des städtebaulichen Planungskonzepts gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Vorgesehen sind ausschließlich Einzelhäuser, um eine aufgelockerte Bebauung mit inneren Freiräumen zu sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Hauptgebäude sind nur innerhalb dieser Flächen (Baugrenzen) zulässig. Damit werden die Gebäude geordnet und lassen dennoch Spielräume für die Situierung auf dem Grundstück zu. Die Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an den geplanten Gebäudeumgriffen sowie den allgemein geltenden Abstandsvorschriften zu angrenzenden Grundstücksgrenzen.

Es wird nach Baugrenzen „A“ und „B“ unterschieden. Aufgrund der Kita-Konzeption mit seiner begrenzten Grundstücksfläche wird eine Baugrenze „B“ festgesetzt, innerhalb derer Nebenräume an der Grenze zulässig sind. Gemäß der Kita-Konzeption sind die Nebenräume teilweise unterhalb der geplanten Geländeoberfläche (unterirdisch) geplant.

Um bei den Gebäuden einen gewissen Spielraum bei den eng gefassten Baugrenzen „A“ zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Terrassen- und Terrassenüberdachungen, Außentreppen sowie Luftwärmepumpen dürfen außerhalb der Baugrenzen „A“ errichtet werden, müssen jedoch einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,0 m einhalten.

Zu den umliegenden Nachbargrundstücken sind die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Innerhalb der Baugrenze „B“ darf, wie oben beschrieben, an die Grenze gebaut werden. Ferner sind im WA 1 mehrere Einzelgebäude zulässig, die über bauliche Verbindungen mit einander verbunden werden können. Grundstücksgrenzen zwischen den Einzelgebäuden sind nicht vorgesehen. Vor den Außenwänden der sich gegenüberliegenden Verbindungsseiten, müssen die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist über die verbleibenden Fassadenseiten (Ausrichtung nach Süden und Westen) gewährleistet. Die ggf. notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen sind im weiteren Bauordnungsverfahren zu beachten.

9 Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze, Nebenanlagen

Die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden. Damit wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitgehend entlastet. Die Stellplätze im WA können aufgrund der hinzukommenden Kita voraussichtlich nicht alle auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Die Ausweisung erfolgt, neben den Tiefgaragenstellplätzen und den oberirdischen Stellplätzen im WA, im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Schlickestraße, der bereits einen seitlichen Grünstreifen aufweist. Unter Nutzung der bereits bestehenden Stellplätze in der „Parktasche“ Edelsbergstraße, werden die für die Kita erforderlichen Stellplätze (Hol- und Bringdienst, Mitarbeiter) und die noch fehlenden Stellplätze der Wohnbebauung im Straßenraum ausgewiesen. Zur Sicherung der privaten Stellplätze ist eine Dienstbarkeit erforderlich.

Garagen und Carports an anderen Standorten sind weder notwendig noch räumlich sinnvoll. Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, um ausreichende Gestaltungsspielräume und private oberirdische Parkierungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Die Grundfläche der

Nebenanlagen wird dabei auf maximal 15 m² begrenzt, um überdimensionierte bauliche Anlagen an den Grundstücksgrenzen zu unterbinden.

Tiefgaragen mit Nebenräumen sind innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig, um die notwendigen Stellplätze unterzubringen. Gezielt wird eine oberirdische Versiegelung vermieden. Die weiteren Zulässigkeiten richten sich nach der GaStellV.

Innerhalb des WA ist die Errichtung eines adäquaten Kinderspielplatzes durch die Vorgaben der Spielplatzsatzung der Stadt Füssen gewährleistet.

10 Gestaltungsfestsetzungen

10.1 Dachformen, Dachneigungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 16° und 22° zulässig, um die städtebauliche Prägung aufrechtzuerhalten und fortzuführen. In der Fläche für Gemeinbedarf ist ebenfalls das Satteldach (SD) zulässig, jedoch aus städtebaulichen Gründen (Terrassenhäuser östlich angrenzend) auch das Flachdach (FD).

Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, Verbindungsgänge zwischen Gebäuden, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen getroffen, um den Bauherren ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

10.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.

10.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen von Hauptgebäuden im WA sind ausschließlich Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig, was sich aus dem bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Siedlungsumfeld ableiten lässt. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild des bestehenden und geplanten Wohngebietes geschaffen und aufrechterhalten werden.

Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, Verbindungsgänge zwischen Gebäuden, Balkone erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden sowie zur Kita werden keine Festsetzungen zu Dacheindeckungen getroffen, um den Bauherren ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, dürfen Solarkollektoren und PV-Module bei Satteldächern nur neigungsparell zu den Dächern der Hauptgebäude mit einem max. Abstand von 40 cm zur Dachaußenhaut errichtet werden. Bei Flachdächern dürfen diese auch bis zu einer Höhe über OK Dach von 1,0 m aufgeständert werden.

Im Zuge der Dachgestaltung ist ein Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten. Flachdächer sowie Tiefgaragendächer sind aus Gründen der Nachhaltigkeit zu begrünen.

10.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang privater Grundstücksgrenzen sind als Holz-/Stahlzäune mit senkrechter oder waagerechter Gliederung bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m zulässig und in der Fläche für Gemeinbedarf bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,60 m zulässig. Eingegrünte Maschendrahtzäune sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig und in der Fläche für Gemeinbedarf bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,60 m zulässig. Schnitthecken sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig, Gabionen und Mauern sind als Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig.

Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere wie z. B. Igel zu erhalten und zu gewährleisten, sind Einfriedungen ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 0,15 m zur Geländeoberkante auszuführen (entspricht Bodenfreiheit 0,15 m). Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein offenes und homogenes Orts-/Stadtbild aufrechterhalten; zugleich werden ökologische Aspekte gesichert.

11 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Entwicklung zu steuern, werden Festsetzungen zu den Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. Im WA sind maximal 36 Wohnungen erlaubt. Die Festsetzungen orientieren sich an der städtebaulichen Planungskonzeption einer innerstädtischen Nachverdichtung.

12 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die gut ausgebaute Schlickestraße gesichert. Die fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung, von der Falkensteinstraße zur Schlickestraße, wird im Grundsatz aufrechterhalten (Wegerecht über private Grundstücksflächen).

13 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

13.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Die Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Wasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung, Löschwasserversorgung, Stromversorgung, Abfallentsorgung, etc. sind bereits in der Schlickestraße sowie der Edelsbergstraße vorhanden.

Durch das Wohngebiet verläuft ein privater Kanal, der im Rahmen der Neubebauung umverlegt wird. Die erforderlichen Dienstbarkeiten werden in den Bebauungsplan nachfolgenden Vereinbarungen gesichert.

Für die Wertstoffinsel wird im Rahmen der weiteren Planungen ein Ersatzstandort im öffentlichen Raum geschaffen.

13.2 Baugrund, Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches als Anlage der Begründung beigelegt ist. Das Baugrundgutachten beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen und bautechnischen Klassifizierungen vor und erarbeitet die für die erdstatischen Berechnungen erforderlichen Bodenkenngrößen. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Versickerung von Niederschlagswasser gegeben.

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist der Untergrund im Plangebiet durch eiszeitliche Moränenablagerungen in Form von Geschiebemergel geprägt, die als tragfähiger Baugrund in größeren Tiefen anstehen. Diese werden von kiesig-schluffigen Deckschichten sowie heterogenen Auffüllungen überlagert, die überwiegend aus kiesigen, schluffigen und humosen Materialien bestehen und teils Bauschutt- und Ziegelreste enthalten. Die Auffüllungen variieren in ihrer Mächtigkeit zwischen rund 2,3 m und 3,6 m. Im oberflächennahen Bereich liegt zumeist Oberboden mit einer Mächtigkeit von 10 cm bis 35 cm vor. Der Geschiebemergel selbst weist eine steif-halbfeste Konsistenz auf und setzt sich aus schluffig-kiesigem Material mit sandigen Anteilen sowie größeren Steinen (Findlingen) zusammen. Die im tieferen Untergrund anstehenden Schichten sind insgesamt als mäßig bis gut durchlässig einzustufen, lokal jedoch stauwasserführend.

Altlasten sind nicht bekannt. Durch die Nachverdichtung des Standortes nimmt die Verdichtung des Bodens und die Versiegelung zu. Durch Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden diese Auswirkungen auf ein vertretbares Minimum reduziert.

Im Plangebiet ist laut Baugrunduntersuchung kein flächig ausgebildeter Grundwasserspiegel vorhanden. Aufgrund der bindig bis gemischtkörnigen und hydraulisch wenig durchlässigen Substratverhältnisse ist überwiegend mit kapillar aufsteigendem Wasser sowie mit lokal begrenzten Durchfeuchtungszonen infolge von Schicht-, Stau- und Haftwasser zu rechnen. In einzelnen Bohrungen wurden freie Wasserspiegel festgestellt, jedoch mit unterschiedlichen Flurabständen, sodass von keinem zusammenhängenden Grundwasserleiter ausgegangen werden kann. Die festgestellten Wasserzutritte sind daher als lokal begrenzt zu bewerten.

Das Plangebiet liegt gemäß Informationen des BayernAtlas außerhalb von Hochwasser- oder Überschwemmungsgebieten. Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, Gewässer, Gräben oder sonstige Fließgewässer sind nicht betroffen. Die zulässige Bebauung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Es erfolgen Festsetzungen, um die nachteiligen Auswirkungen der Flächenversiegelung zu minimieren (Boden- und Grundwasserschutz, Grünordnung). Hierdurch wird die Grundwasserneubildungsrate begünstigt und der Oberflächenabfluss insbesondere bei Starkregenereignissen minimiert. Die abschließende Entwässerungsplanung ist auf der Ebene des Bauantrages bzw. der Ausführungsplanung nachzuweisen.

Eine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ist nicht möglich. Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt dahingehend, dass die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal, der randlich des Baugebietes verläuft, grundsätzlich möglich ist. Es bedarf der konkreten Zustimmung des Kanalnetzbetreibers (Stadtwerke Füssen). Im Bebauungsplan wird eine Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen empfohlen. Ferner gilt es den Regenwasserkanal vorliegend vor hydraulischen Überlastungen zu schützen, wobei Anforderungen an die maximale Einleitmenge und somit an die private Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers (über Regenrückhaltebecken, Zisterne, unterirdische Rückhaltung im Garten der Kita oder ähnliches)

gestellt werden müssen. Die konkrete Einleitmengenbegrenzung kann im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Im Bebauungsplan sind unter den Hinweisen Kap. III, Nr. 3, 4 und 5 die entsprechenden Möglichkeiten und zu beachtenden Vorgaben bei der Niederschlagswasserbeseitigung und bzgl. wild abfließendem Niederschlagswasser sowie zum Bodenschutz aufgeführt.

14 Naturschutzfachlicher Ausgleich, Artenschutz, Schutzgüter

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Verfahren nicht erforderlich. Dennoch erfolgt eine Abarbeitung bzgl. der Überbauung von gesetzlich geschützten Biotopen. Bei den Biotopen handelt es sich sowohl um die südlich gelegene Feucht- und Nasswiese nach § 30 BNatSchG, als auch die verbrachte Feuchtwiese gem. § 30 BNatSchG im Kernbereich, da sich die Grundzüge der Planung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geändert haben. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war für diesen Bereich eine Grünfläche mit Spielplatz, Sportplatz und Gehölzen vorgesehen. Diese Flächen sollen nach Bebauungsplanänderung vollständig überbaut werden.

Mit vorliegendem Bebauungsplan soll eine Ausnahme nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 (1. Alt.) BayNatSchG erwirkt werden.

Der folgende grünordnerische und artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Büro Geiger & Waltner Landschaftsarchitekten, Kempten erarbeitet.

14.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

14.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

14.1.1.1 Biotop- und Nutzungstypen, Biotope

Für die Bewertung der Flächen für Natur und Landschaft wurde der Bestand der Biotop- und Nutzungstypen im Planungsgebiet im Mai 2023 kartiert. Die Kartierung erfolgte anhand der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung und des Bestimmungsschlüssels für Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (Bay. LfU, April 2018).

Im Planungsgebiet sind Flächen geringer, mittlerer und hoher Bedeutung vorhanden (s. Tabelle 1 und Bestandsplan). Die Flächen sind durch Verkehr und Siedlungsnutzung vorbelastet. Von geringer Bedeutung sind die Verkehrsflächen, verkehrsbegleitenden Grünflächen, Privatgärten sowie der Container Stellplatz. Von mittlerer Bedeutung sind die Feldgehölze und Hecken, Ruderalflächen, verbuschte Grünlandbrachen und Initialgehölze. Von hoher Bedeutung ist eine artenreiche Feuchtwiese auf Flurstück Nr. 241/74 und anteilig auf Fl. Nr. 245/40. Die Kraut- und Grasschicht umfasst hier Schlangen-Knöterich (*Polygonum bistorta*), Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos cuculi*), Breitblättriges Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis*), Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis palustris*), Sumpf-Hornklee (*Lotus uliginosus*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Hirse-Segge (*Carex panicea*), Rasen-Segge (*Carex caespitosa*) und weitere typische Arten.

Im Planungsgebiet sind nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) vorhanden. Weiterhin sind Hecken, Feldgehölze sowie initiale Gehölze nach § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) geschützt.

Tab. 1: Bestandserfassung und -bewertung Biotop- und Nutzungstypen im Planungsgebiet

Biotop- und Nutzungstyp		§ Status	Bedeutung*
Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese	G222 - GN00BK	§30/ Art. 23	hoch
Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	B212 – WO00BK	§39/ Art. 16	mittel
Stark verbuschte Grünlandbrachen (Verbuschung>50%) und initiales Gebüschstadium	B13 – WI00BK	§39/ Art. 16	mittel
Hecke, naturnah	B112 – WH00BK	§39/ Art. 16	mittel
Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, brachgefallen, Verbuschung <50%	G223 – GN00BK	§30/ Art. 23	mittel
Natürliche und naturnahe vegetationsarme Kies- und Schotterflächen-Initialvegetation trocken	O41 - ST00BK		mittel
Fußweg, befestigt (wassergeb. Wegedecke)	V32		gering
Privatgarten strukturarm	P21		gering
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	V51		gering
Sonstige versiegelte Freiflächen (Recycling Container)	P5		keine
Verkehrsfläche, versiegelt	V11		keine

*nach Biotopwert gem. Leitfaden Eingriffsregelung (2021)

Die verbuschte Feuchtwiese liegt inmitten des Planungsgebiets und wird vollständig überbaut. Die hochwertige Feuchtwiese wird in dem Bereich, der in das Baugrundstück ragt, für die KiTa-Freifläche zu einem kleinen Teil überbaut. Für Eingriffe in nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotoptypen ist unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde verbunden mit einem gleichwertigen Biotopausgleich erforderlich.

14.1.1.2 Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange, wurde das Planungsgebiet zwischen März und Oktober 2023 von Hr. Dipl.-Biologe P. Harsch untersucht (sh. artenschutzrechtliches Gutachten, 23.10.23). Der Untersuchungsumfang wurde mit der unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt (Dezember 2022).

Das Planungsgebiet wurde hinsichtlich Amphibien, Biotopbäumen, Fledermäusen, Haselmaus, Tagfalter, Vögel sowie die Zauneidechse untersucht. Insgesamt konnten zwei Amphibien-, 8 Fledermaus-, eine Reptilien-, 15 Tagfalter- und 37 Vogelarten Planungsgebiet nachgewiesen werden.

Unter den erfassten Arten sind folgende europarechtlich geschützt:

- Artengruppe Fledermäuse (Anhang IV FFH- Richtlinie); Fluggebiet und Jagdgebiet
- Vogelarten i.S.v. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie; Brut-, Nahrungs- und Rasthabitate

Um sicherzustellen, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 (BNatSchG) ausgelöst werden, sind Artenschutzmaßnahmen für europarechtlich geschützte Arten erforderlich. Diese sind in der Bebauungsplan-Satzung zu sichern.

Fledermäuse

Die Fledermauskartierung hat ergeben, dass im Geltungsbereich acht Fledermausarten vorkommen, darunter eher seltene Arten wie die Breitflügel- und die Nordfledermaus. Es wurden keine Quartiere im Geltungsbereich festgestellt. Vielmehr dient die große naturnahe Grünfläche als Nahrungshabitat und der durchgehende Fußweg mit dem Gehölzbestand als Leitlinie. Diese Habitatstrukturen werden durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Entfernung des gesamten Gehölzbestands weitgehend verloren gehen. An der östlichen Grenze des Wohngebiets wird eine Baumreihe als zu pflanzen festgesetzt, die zukünftig als Leitstruktur dienen soll. Im Nordwesten des Gebiets wird eine Obstwiese festgesetzt, die sich als Nahrungshabitat für Fledermäuse entwickeln soll. Die Freiflächen im Wohngebiet sollen mit heimischen Gehölzen bepflanzt und als Grünflächen gestaltet werden. Die wertvolle Feuchtwiese mit artenreichem Insektenvorkommen bleibt als Habitatfläche erhalten. Durch die Anbringung von Fledermausnisthilfen an den geplanten Gebäuden können vorkommende Fledermausarten zusätzlich gefördert werden.

Vögel

Im Rahmen der Erhebungen wurden insgesamt 37 Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen, davon 20 Brutvögel und 17 Nahrungsgäste. Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich vorwiegend um weit verbreitete, allgemein häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand. Mit populationsbezogenen Verschlechterungen des Erhaltungszustandes ist bei diesen Arten durch den Eingriff nicht zu rechnen. Insgesamt acht der nachgewiesenen Vogelarten zählen zu den europarechtlich geschützten Arten, die in dem in Bayern zu prüfenden Artenspektrum aufgeführt sind.

- Nahrungsgäste: Mauersegler, Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Star, Klapfergrasmücke
- Brutvögel (und Nahrungsgäste): Stieglitz, Haussperling

Da die artenreiche Feuchtwiese größtenteils erhalten bleibt, bleiben wichtige Nahrungshabitate für Mauersegler, Schwalben, Stare usw. erhalten. Randlich entlang der Feuchtwiese bleibt die naturnahe Hecke als Brut- und Nahrungshabitat erhalten. Die festgesetzte Obstwiese wird sich als neues Nahrungs- und Bruthabitat entwickeln. Weiterhin werden heimische Strauch- und Baumpflanzungen im Norden und Osten des Gebiets festgesetzt, die als Habitatstrukturen für Baum- und Gebüschbrüter dienen. Zusätzlich sollten an den neuen Gebäuden Nisthilfen für die vorkommenden Vogelarten (insb. Haussperling, aber auch Schwalben, Star) angebracht werden. Um die Schädigung von brütenden Vögeln zu vermeiden ist die Entfernung von Gehölzen ausschließlich im Winter zulässig.

14.1.1.3 Fazit

Zusammengefasst ist das Bauvorhaben mit Eingriffen in Biotop und Lebensräume verbunden. In Bezug auf den Artenschutz bleiben wertvolle Strukturen erhalten bzw. werden neu geschaffen. Durch die Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keinen Verstößen gegen das Tötungs- und Störungsverbot. Somit treten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein.

Die Eingriffe in geschützte Biotop müssen extern ausgeglichen werden.

14.1.2 Schutzgut Boden

Es liegt die Unterlage „Standortauskunft Baugrund“ vor (s. Anhang, Bezug über BSG im Oktober 2023; Quelle: Umweltatlas Bayern). Nach geologischer Karte sind im Planungsgebiet eiszeitliche Moränenböden verbreitet (lehmig-gemischtkörnig). Die Baugrunduntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass diese als tragfähiger Baugrund im Untergrund anstehen. Darüber befinden sich kiesig-schluffige Deckschichten sowie heterogene Auffüllungen. Der vorherrschende Bodentyp ist Braunerde (30a). Es bestehen keine Geogefahren (Massenbewegungen, Rutschungen, Steinschlag etc.). Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

14.1.3 Schutzgut Fläche

Mit unversiegelter Fläche ist grundsätzlich sparsam umzugehen. Durch die geplante Bebauung werden derzeit unversiegelte, naturnahe Flächen mit Wohngebäuden und einer Kita überbaut sowie durch eine Tiefgarage unterbaut. Im Sinne des Flächensparens im Außenbereich kann der Geltungsbereich als Innenverdichtungspotential betrachtet werden, wenngleich die Biotop- und Nutzungstypenkartierung eine relativ wertvolle Vegetation mit Lebensraumpotential für zahlreiche Tierarten festgestellt hat.

Die geplante, relativ dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist im Vergleich zu einer Einzelhausbebauung flächensparend. Die Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung im Wohngebiet tragen zur Erhaltung unversiegelter Freiflächen bei.

14.1.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es bestehen keine Überschwemmungsgefahren. Östlich und westlich des Vorhabenbereichs (ca. 100 m bis 150 m entfernt) befinden sich laut BayernAtlas „wassersensible Bereiche“. Das Vorkommen von Feuchtwiesen deutet auf wasserführende Schichten hin. Ein durchgehender Grundwasserspiegel ist laut Baugrundgutachten nicht vorhanden, dennoch ist eine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ist nicht möglich. Die Rückhaltung von Regenwasser und die Minderung des Oberflächenabflusses soll über Mulden, Rigolen erfolgen.

Auf die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser im geneigten Gelände wird hingewiesen.

14.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Klimasituation ist im Wesentlichen von der typischen Westwindwetterlage geprägt. Im Planungsgebiet befinden sich Wiesen, Strauchflächen sowie Laub- und Nadelbäume junger bis mittlerer Ausprägung, die zur Frischluftentstehung im Ortsteil sowie zur Beschattung beitragen. Aufgrund der topografischen Situation fließt kalte Luft die Hänge herab und kühlt so die umliegende Wohnbebauung im Osten und Süden ab.

14.1.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wird als öffentliche Grünfläche genutzt, der Fußweg wird von Fußgängern und Radfahrern regelmäßig frequentiert und dient als Verbindungsweg im Ortsteil. Innerhalb der Sukzessionsfläche weisen Baumhausreste und eine Feuerstelle auf Freizeitnutzung hin. Der Gehölzbestand trägt zur Eingrünung der Bebauung bei. Durch das geplante Vorhaben steht die informelle und naturnahe Grünfläche den Menschen nicht mehr zur Verfügung. Die Durchwegung bleibt erhalten, wird jedoch in der Lage verändert.

14.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist aufgrund des Gehölzbestandes und der artenreichen Wiese attraktiv. Die älteren Bestandsgehölze stellen landschaftsbildprägende Strukturelemente dar. Aufgrund der Hanglage bestehen Sichtbeziehungen zu den südlich und östlich gelegenen Bereichen.

14.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um natur- und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden (Maßnahmen entsprechend gesetzlichen Vorgaben).

Tab. 2: Vermeidungsmaßnahmen

Nr.	Maßnahmen
V1	Vogelschutz: Gehölzfällung außerhalb Brutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. Der Umfang der Rodung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
V2	Vogelschutz/Habitatschutz: Baumschutzmaßnahmen, zum Schutz der Bestandsbäume auf benachbarten Grundstücken, Sicherung von Stamm, Krone und Wurzelbereich, entsprechend DIN 18920 und R SBB.
V3	Fledermäuse: Verzicht auf starke Außenbeleuchtung (Strahler): kein Einsatz starker Lichtstrahler während Bau- und Betriebsphase, Verwendung insektenfreundliche Leuchtmittel für künftige Außenbeleuchtung (z.B. LED)
V4	Vogelschutz: Arbeiten im Zeitraum von April bis August ausschließlich zwischen 7.00 Uhr morgens und 19.00 Uhr abends zur Vermeidung von Störungen bei Nistvorbereitungen und Brutgeschäft
V5	Arten und Lebensräume: Sicherung und Erhalt von Flächen mit hoher Bedeutung; keine bauliche Inanspruchnahme der artenreichen Nasswiese auf Flurstück Nr. 241/74
V6	Vogelschutz/Fledermäuse/Landschaftsbild: Neupflanzung von Gehölzen im WA als Brut- und Nahrungshabitat sowie zur Eingrünung
V7	Vogelschutz/Fledermäuse/Landschaftsbild: Schaffung von Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel durch Anlage einer Obstwiese.
V8	Vogelschutz: Schaffung von Bruthabitaten für den Stieglitz durch Festsetzung von Gehölzpflanzungen
V9	Fledermäuse: Pflanzung einer Baumreihe an der östlichen Grenze des Baugebiets als Ersatz für wegfallende Leitstruktur
V10	Vogelschutz/Habitatschutz: Verwendung gebietsheimischer, standorttypischer Baum- und Straucharten für Ersatzpflanzungen
V11	Arten und Lebensräume/Landschaftsbild: naturnahe Gestaltung der Grünflächen: Mindestanzahl von heimischen, standortgerechten Bäumen, Gestaltung unbebauter Flächen als naturnahe Grünflächen
V12	Vogelschutz: Anbringung von Nisthilfen für vorkommende Vogelarten an den neuen Gebäuden (3 x Haussperlings-Kolonie)
V13	Vogelschutz: Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen durch spezielle Gestaltung großflächiger Glasfronten
V14	Bodenschutz: geländeangepasste Bebauung, Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und Topographie
V15	Erholung/Mensch: Erhalt der Fußwegverbindung (Spazierweg)
V16	Wasser: Reduzierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate durch Rückhaltung von Niederschlagswasser, ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept, versickerungsfähige Beläge

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG)

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Biotopflächen, die aufgrund ihrer Biotopausstattung unter den Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG fallen. Dabei handelt es sich um teilweise verbuschte Feuchtwiesenflächen (Biotopschlüssel: GN00BK). Die Eingriffe in geschützte Biotope, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sind, erfordern eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Der Biotopverlust ist gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gleichwertig auszugleichen. Dies bedeutet, dass Eingriffe in geschützte Biotope durch eine Ausgleichsfläche in derselben Flächengröße, auf der die betroffenen Biotopfunktionen hergestellt werden, zu kompensieren sind.

Betroffene Funktionen:

- B – Arten und Lebensräume, flächenbezogen: artenreiche Feuchtwiesen, z. T. verbuscht (Biotopwert mittel bzw. hoch)
Funktionsverlust durch Überbauung
- H – Arten und Lebensräume, nicht flächenbezogen: Lebensraumfunktion für Insekten, Vögel und Fledermäuse durch Blütenreichtum in artenreicher Feuchtwiese
Funktionsverlust durch Überbauung
- BO – Bodenfunktion: feuchte Bodenverhältnisse durch stauende Schichten im Untergrund als Standort für artenreiche, wertvolle Vegetation
Funktionsverlust durch Überbauung
- K – feuchte Böden als Wasserspeicher mit klimatischer Ausgleichsfunktion
Funktionsverlust durch Überbauung

Tab. 3: Umfang Eingriff in geschützte Biotope, Ausgleichsbedarf

Teilfläche WA	BNT	Fläche m ²
Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, brachgefallen, Verbuschung <50%	G223 – GN00BK	822
Teilfläche KiTa	BNT	Fläche m ²
Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, brachgefallen, Verbuschung <50%	G223 – GN00BK	159
Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese	G222 -GN00BK	124
Summe Geltungsbereich		1.105

Um die beeinträchtigten Biotopfunktionen gleichwertig auszugleichen, muss die Ausgleichsfläche als Zielbiotop eine Feuchtfläche mit artenreicher Vegetation und einem Umfang von mind. 1.105 m² sein.

Als Ausgleich werden Wiesenflächen mit dem Zielbiotoptyp G222-GN00BK im Ökokonto Galgenbichl der Stadt Füssen festgesetzt. Für das Ökokonto liegt eine Anerkennung der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu vom 31.10.2019 vor. Die Pflegemaßnahmen werden bereits regelmäßig durchgeführt.

Die Ausgleichsflächen sind im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt einzutragen. Für die rechtssichere Zuweisung der Ökokontoflächen zum Bebauungsplan ist in der Planzeichnung ein Lageplan mit Abgrenzung der Teilflächen dargestellt.

Tab. 4: Umfang Ausgleich

Ausgleichsfläche Biotopeingriff	Fläche m ²
Fl. Nr. 2573/0 Gem. Füssen, Ökokonto Galgenbichl der Stadt Füssen, Teilflächen gem. Ökokonto-Konzept: 47 (304 m ²) und 48 (884 m ²) Maßnahme: M1, Aufwertung degenerierter Feuchtwiesen bzw. Stauden- säume durch Streuwiesenmahd: regelmäßige Herbstmahd (ab Ende Septem- ber), Abräumen des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzen- schutz Für die rechtliche Zuweisung der Ökokontofläche ist in der Planzeichnung (Teil A) ein Lageplan mit Abgrenzung der Teilflächen integriert worden.	1.188

14.3 Fotodokumentation



Abb. 1: östliche Grenze Vorhabenbereich (rechts), an-
grenzende Grünfläche und Bebauung (links), 27.10.22



Abb. 2: Sukzessionsfläche/ Grünfläche, östlicher Teil
Vorhabenbereich, 27.10.22



Abb. 3: Fußweg, rechts Sukzessionsfläche, links Kleingar-
ten, 27.10.22



Abb. 4: Fußweg, links Sukzessionsfläche, rechts meso-
philes Gebüsch/ Hecke, 27.10.22



Abb. 5: Gehweg entlang Schlickestraße, Containerplatz, Vorhabenbereich, 27.10.22



Abb. 6: Gehölzbestand im Vorhabenbereich, 27.10.22

15 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich Grünordnung sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um der Nutzungsintensivierung entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Grundsätzlich sind aus Gründen der beengten Verhältnisse und zum Nachbarschutz nur Bäume 2. Wuchsordnung oder Obstbäume zu pflanzen.

Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind private Stellplatz-, Verkehrs-, Hof-, Abstellflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert.

Im Sinne ein- und durchgegrünter Baugrundstücke sind Regelungen auf den privaten Grundstücksflächen einzuhalten. Je angefangene 350 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Die Standorte der Baumpflanzungen sind bindend, mit Ausnahme der flächenbezogenen Festsetzung von Bäumen je 350 m² Grundstücksfläche. Mit der vorangegangenen Festsetzung wird eine Durchgrünung der privaten Bauflächen mit Bäumen und die Aufrechterhaltung von Leitstrukturen für Fledermäuse erreicht. Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet. Zudem sind nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzungen) zu begrünen.

Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet.

16 Abgrabungen und Aufschüttungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung der Bauvorhaben erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Zudem muss jedes Grundstück an die Nachbargrundstücke ohne Absatz und ohne künstliche Böschung anschließen. Lang ausgezogene Böschungen mit einer Neigung $\geq 1:5$ sind zulässig.

Die Festsetzungen sichern ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild unter Bezug auf das umliegende Siedlungsumfeld, wobei der Eingriff in das natürliche Gelände auf das erforderliche Minimum reduziert wird. Weitere Regelungen zu Abgrabungen/Aufschüttungen sind nicht vorgesehen.

17 Immissionsschutz

17.1 Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die geänderten Nutzungen sind deshalb zulässig.

Gegenüber dem heutigen Zustand wird auf den umliegenden Straßen eine allgemeine Verkehrszunahme ausgelöst. In einem allgemeinen Wohngebiet ist das mit einer zulässigen Grundstücksnutzung verbundene Abstellen und Einparken von Kraftfahrzeugen und dem damit einhergehenden Lärm zu dulden. Im vorliegenden Fall werden Kfz-Stellplätze überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage errichtet und die Kita ist nur tagsüber in Betrieb, sodass die daraus resultierenden üblichen Störungen, insbesondere bei Nacht, weitgehend vermieden werden. Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen der Schlickestraße und angrenzender Erschließungsstraßen, sind aufgrund der üblicherweise in einem Wohngebiet zu erwartenden Verkehrsströme, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

17.2 Gewerbelärmimmissionen

Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

17.3 Geruchsimmissionen

Geruchsemittenten sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

18 Abwehrender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

19 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert. 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.

20 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“

Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß geltendem Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Solarthermieanlagen, Holzpelletkessel, etc. geschehen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Auch aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

21 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 Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

22 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 5.307 m ²	100 %
davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.301 m ²	ca. 62,20 %
davon Flächen für Gemeinbedarf	ca. 1.285 m ²	ca. 24,21 %
davon Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 207 m ²	ca. 3,90 %
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 290 m ²	ca. 5,46 %
davon öffentliche Grünfläche	ca. 224 m ²	ca. 4,22 %

23 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

24 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, i. d. F. vom 9. September 2025 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025
- Teil B: Textliche Festsetzungen, i. d. F. vom 9. September 2025 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025
- Teil C: Begründung, i. d. F. vom 9. September 2025 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025

25 Anlagen

- Anlage 1 Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dipl.-Biol. Peter Harsch vom 23.10.2023
- Anlage 2 Baugrundgutachten, ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, vom 20. Januar 2025

26 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 9. September 2025/2. Dezember 2025



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert



Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Ferdinand Kaiser

Stadt Füssen, den

.....
Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister