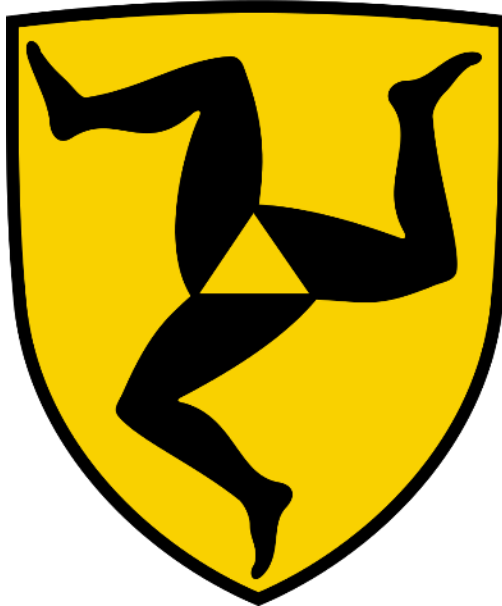


Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
Wörther Straße
mit integrierter Grünordnung

i. d. Fassung vom 14.04.2026

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht

Planung Städtebau abtplan – architektur und stadtplanung Inh. Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Grünordnung / Biotopschutz Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.4661856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan Wörther Straße 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 zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am Sportplatz der SV Weißensee südlich von Wörth, westlich der Wörther Straße. Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 316/1 (TF), 316/3 und 316/5 (TF), Gemarkung Weißensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der Fassung vom 14.04.2026. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Geltungsbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Es sind Sportanlagen (z.B. (Kunst-)Rasenplatz, Aschenbahn, Ballsportplätze u. dgl.) sowie die für den Sport erforderlichen Gebäude und Nebenanlagen (z.B. Tribüne, Sitzplatz-, Umkleiden-, oder Sanitäreinrichtungen u. dgl.) und soziale Zwecke (z.B. Spielgeräte, Grünanlagen, Sitzgelegenheiten, u. dgl.) zulässig.
- 3.1.1 Innerhalb der Baugrenze mit Zweckbindung für sportliche Zwecke, angrenzend an wertvolle Biotope und geschützte Landschaftsflächen, insbesondere zur sportlichen Betätigung, Stärkung der Gesundheit sowie Förderung von Erwachsenen, Jugendlichen und Kindern, ist je ein Gebäude für den Sportbetrieb (Sportheim / Sporthalle / Vereinshaus) zulässig
- 3.1.2 Innerhalb der Baugrenze mit der Zweckbindung für soziale Zwecke sind Gebäude für soziale Zwecke (z.B. Anlagen zur Kinderbetreuung, Lehr- und Lerneinrichtungen u. dgl.) allgemein zulässig.
- 3.1.3 Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind folgende Nutzungen explizit ausgeschlossen:
Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die zulässigen Grundflächen, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie die Wand- und Firsthöhen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und in § 8 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung.
- 4.3 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO analog zu Gewerbegebieten.

§ 5 Bauweise / überbaubare Fläche

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Überschreitung (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- 6.1 Für Garagen und Nebenanlagen über 50 m³ umbauten Raum gelten auch die mit der rot gestrichelten Linie nach 15.3 PlanZV umgrenzten Flächen. Kleinere Nebenanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen eingerichtet werden, jedoch nicht auf Grünflächen.
- 6.2 Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf im Mittel nicht mehr als 3 m betragen.
- 6.3 Kfz-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 6.4 Im Übrigen gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung) fort. Vom Stellplatzschlüssel kann abgewichen werden: Von der Errichtung zusätzlicher Stellplätze kann befreit werden, wenn durch ein Nutzungskonzept dargelegt werden kann, dass die vorhandenen Stellplätze durch geeignete Auslastung den gestiegenen Bedarf kompensieren können.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit diese nicht unmittelbar für den Sport- oder Betreuungsbetrieb erforderlich sind oder als Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische Arten verwendet werden.
- 7.2 Je 5 neu geschaffener Stellplätze ist je mindestens ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.
- 7.3 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Die Flächen sind von dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke zu pflegen und vor Zerstörung und Veränderung seines charakteristischen Zustandes zu bewahren. Zulässig ist die extensive Grünlandnutzung ohne Veränderung der Bodendecke, ohne Düngung, Beweidung und chemischen Pflanzenschutz. Pestizideinsatz und sonstige Beeinträchtigungen (Trainingsbetrieb, Lagerflächennutzung – auch während der Bauzeit, Überbauung u. dgl.) unzulässig. Bepflanzungsaufgaben, die sich nicht explizit auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beziehen sind jeweils nicht anzuwenden.
- 7.3.1 Bereich im Süden der Tennisplätze: Dieser Geländestreifen ist durch Bauauflagen belegt und als Zone mit Tümpeln und feuchten Mulden mit Seggenbestand zu erhalten. Entlang der Böschungskanten ist als Entwicklungsziel Magerrasen in natürlicher Sukzession beschrieben. Der Bestand ist vor Schäden zu bewahren und maximal einmalig im Jahr im Herbst bei geeigneten Wetterverhältnissen zu mähen.
- 7.3.2 Bereich nördlich der Sporthalle: Die Fläche muss einmalig im Jahr im August bei geeigneten Wetterverhältnissen gemäht werden. Das Mahdgut ist nach der Trocknung von der Fläche zu entfernen.
- 7.4 In der Planzeichnung sind Pflanzgebote festgesetzt. Von den Standorten darf bis zu 5 m auf dem eigenen Grundstück abgewichen werden. Die Pflanzungen haben spätestens zwei Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.5 Pflanzliste:
Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „“) ist zu beachten.

Bäume (Wuchsklasse)

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

Mindestqualität: 2 x v. m.B., StU. 8-10

Feldahorn (2)
Birke (1)
Hainbuche (2)
Vogelkirsche (2)
Stieleiche (1)
Vogelbeere (2)
Silber-Weide (2)
Winterlinde (1)
Sommerlinde (1)
Flatterulme (1)

Obstbäume (Vorschlagsliste)

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

Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Äpfel

Berner Rosenapfel
 Klarapfel

Cornus mas

Kornelkirsche

James Grieve

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Glockenapfel

Corylus avellana

Haselnuss

Birnen:

Clapps Liebling

Ligustrum vulgare

Liguster

Gellerts Butterbirne

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Kirsche:

Hedelfinger

Sambucus nigra

Holunder

Zwetschge

Wangenheims Früh

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.

7.6 Kompensationsmaßnahmen

7.6.1 Kompensationsbedarf

Bestand auf Fl. Nr.n 316/1 und 316/3 (beide TF)

BNT	Bedeutung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	mittel	8	900,00	1,00	0,00	7200,00
V12 Straßenverkehrsfläche befestigt	gering	1	80,00	1,00	0,00	80,00
V12 Straßenverkehrsfläche befestigt	gering	1	427,00	0,00	0,00	0,00
V32 Rad- und Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	gering	1	60,00	1,00	0,00	60,00
Kompensationsbedarf			1.467,00			7.340,00

7.6.2 Kompensationsumfang

Bestand der Fl. Nr. 2002 (TF), Gemarkung Füssen

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G11	Intensivgrünland	3	816,00	2.448,00
G222	artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Naßwiese	13	27,00	351,00
Summe:			843,00	2.799,00

Planung für die Fl. Nr. 2002 (TF), Gemarkung Füssen

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G214	artenreiches Extensivgrünland	12	816,00	9.792,00
G222	artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Naßwiese	13	27,00	351,00
Summe:			843,00	10.143,00

Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand)

7.344,00

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Die maximal zulässige **Wandhöhe** beträgt für das Vereinshaus **4,0 m**, für Sporthalle und das Gebäude für soziale Zwecke **6,5 m**.

Bei Pultdächern darf die höhere Wandseite diesen Wert bis zur jeweils zulässigen Firsthöhe überragen.

Als Maß für die Wandhöhe gilt das Maß von der talseitigen natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der äußeren Traufwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. (Art 6. Abs. 4 Satz 2 BayBO).

Hinweis: Es gilt die äußere Traufwand, bei zurückspringenden oder versetzten Ausführungen sind die in der Giebelansicht äußeren Traufwände, die mindestens 50 % der Gebäudelänge ausmachen maßgeblich.

Die maximal zulässige **Firsthöhe** beträgt für das Vereinshaus **5,5 m**, für Sporthalle und das Gebäude für sozi-

ale Zwecke **9 m**.

Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Talseitigen natürlicher Geländeoberfläche bis Oberkante Dachfirst bzw. Oberkante Attika.

8.2 Dachgestaltung:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von **14° - 24°** vorgeschrieben. Versetzte Satteldächer sind zulässig. Pultdächer bis maximal 24° Dachneigung sind ebenfalls zulässig.

Die Dacheindeckung hat in einheitlich ziegelroten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachplatten zu erfolgen. Alternativ ist Dachbegrünung zulässig.

Dachaufbauten wie Gauben und Quergiebel sind unzulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsbauten, Vordächer, Freisitz, u. dgl.) sowie Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

8.3 Außenfassaden sind verputzt in weißen bzw. gedeckten Pastelltönen oder in Holz bzw. als Holzverkleidung zulässig. Holz ist unbehandelt oder in hellen beigen bis braunen Tönen zulässig.

8.4 Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind. Solarenergieanlagen dürfen maximal bis zu einer individuellen Höhe von 0,90 m über der Dachfläche aufgeständert werden.

8.5 Gebäude sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln.

8.6 Die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO ist ausgeschlossen.

8.7 Keller sind ausgeschlossen.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

9.1 Einfriedungen sind mit senkrechten Holzlatten oder waagrechten Brettern auszuführen. Durch Hecken eingegrünte Drahtzäune sind ebenfalls zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig.

9.2 Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig ausgebildet werden. Hierfür ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm vorzusehen.

9.3 Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Nicht durch Schadstoffe belastetes Niederschlagswasser ist nach den anzuwendenden Regeln der Technik vorzugsweise zu versickern.

9.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im für das Bauvorhaben erforderlichen Maß zulässig. Insbesondere im Biotopbereich sind diese unzulässig.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

10.2 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

10.3 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

10.4 Nachts (von 22.00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist die Beleuchtung von Werbeanlagen untersagt.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen sind entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

11.2 Denkmalpflege

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.

11.3 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und darf nicht zu Lasten anderer Grundstücke bewältigt werden. Zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser und zur Entlastung der Wasserver- und -entsorgung wird empfohlen auf den Baugrundstücken Zisternen einzurichten.

11.4 Wild abfließendes Wasser

Es ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind deshalb an Gebäuden bauliche Sicherheitsvorkehrungen eigenverantwortlich zu prüfen und zu treffen.

11.5 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.

11.6 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Beleuchtung im Außenbereich soll nur bei Dunkelheit und nur im erforderlichen Maße erfolgen. Ist eine nächtliche Beleuchtung erforderlich, so sollen geschirmte LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m² verwendet werden. Auf das Anstrahlen von großflächigen Fassadenbereichen ist zu verzichten.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Wörther Straße, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.04.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am Sportplatz der SV Weißensee südlich von Wörth, westlich der Wörther Straße.

Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 316/1 (TF), 316/3 und 316/5 (TF), Gemarkung Weißensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

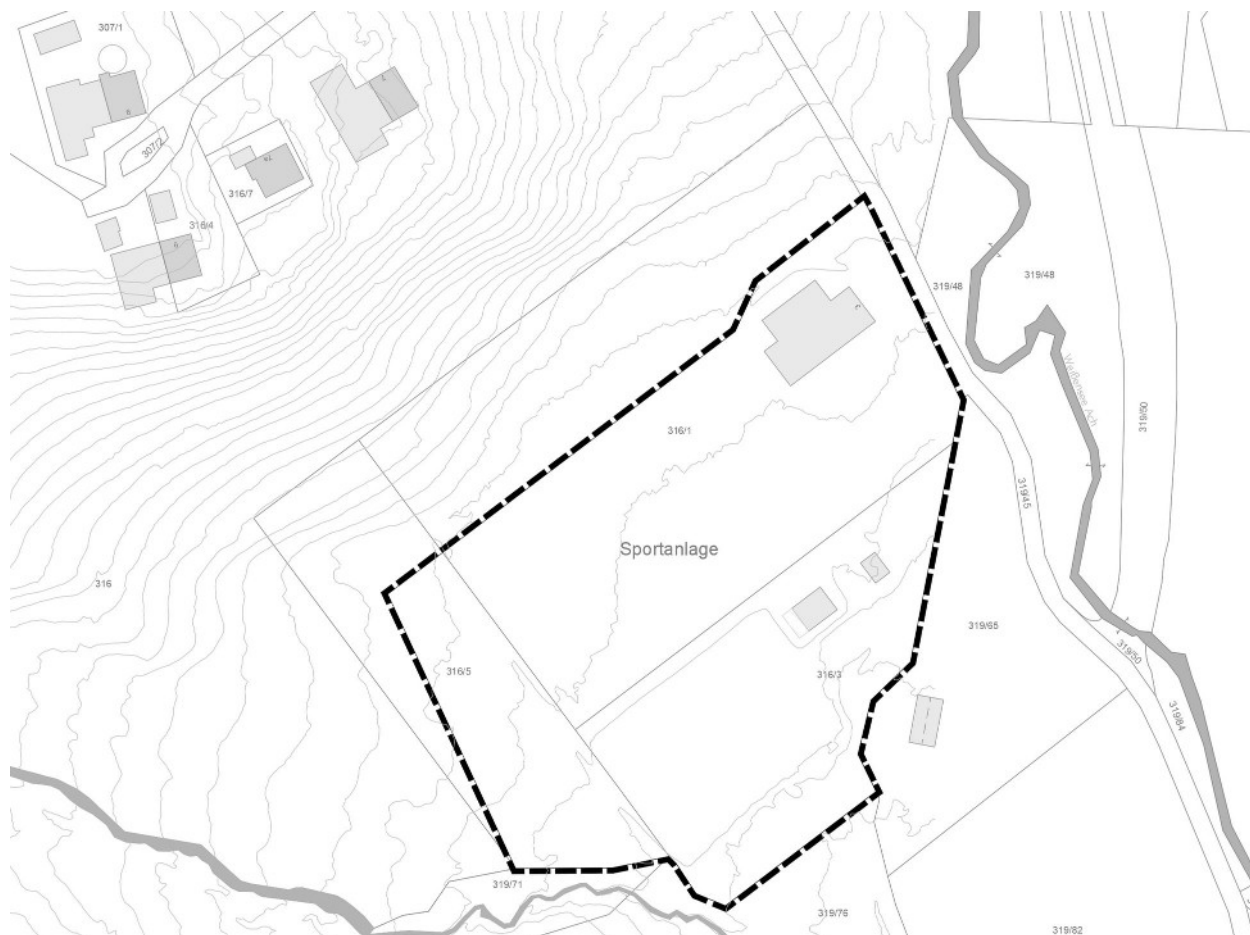


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches , unmaßstäblich

2. Veranlassung

Für den Bereich am Sportplatz Wörth, wo bereits für Fußball und Tennis Anlagen und Vereinsgebäude sowie Parkplätze eingerichtet sind, beabsichtigt die Stadt Füssen, eine Einrichtung für soziale Zwecke (hier: Kindertagesstätte mit voraussichtlich zwei Zügen). Für den Nachwuchs aus den Weilern der Umgebung (See-Schwarzenbach, Brand, Oberkirch-Steigmühle u.a.) wird diese Betreuungseinrichtung benötigt. Kurze Wege und ein landwirtschafts- und naturnahes pädagogisches Umfeld wird als besonders geeignet erachtet. Die Nähe zu den sportlichen Einrichtungen erlaubt Synergieeffekte bei der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der sportlichen Flächen und der Stellplätze. Die zeitlichen Abläufe der Kinderbetreuung würden sich gut in den Trainings- und Turnierbetrieb der Sportvereine einfügen. Die Bewahrung der Attraktivität des ländlich geprägten Umlandes ist ein wichtiger Anlass für die gegenständliche Planung.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 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“. Gemäß RP 16 gehören Teilbereiche des Gemeindebereichs von Füssen zum Alpengebiet. Die Stadt ist als Mittelzentrum gekennzeichnet. Die nächstgelegenen Darstellungen des Alpenplans enden am Weißenseeufer (Zone B).

Im Plangebiet liegen gemäß Regionalplan Allgäu keine Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete 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). Auf das kartierte Biotop und die naturschutzfachlich wertvollen Flächen wird weiter unten im Besonderen eingegangen.

Zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“:

Nach dem Kartenauszug des RP, Maßstab 1:100.000 befindet sich das Plangebiet in einer Lage, die im Unschärfbereich der Darstellungen im Randbereich der Kreuzschraffur befindlich ist. Die bestehenden Gebäude liegen im Osten, also in der nicht dem Vorbehaltsgebiet zugeordneten Richtung. Eine unmittelbare Prägung durch das Vorbehaltsgebiet ist also nicht zu unterstellen. Auch durch die weiten Flächen von Tennis- und Fußballanlagen ist ein charakteristischer Landschaftsbereich nicht zu unterstellen. Die besondere Bedeutung für die Landschaftsästhetik ist nicht gegeben und daher ist das Vorbehaltsgebiet nicht als beeinträchtigt anzusehen.

3.2 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 bisherigen Darstellungen im Plangebiet belaufen sich auf Sportplatz und Parkplatz sowie „Flächen für die Landwirtschaft - Grünland mit besonderer Ökologischer und Orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung“, „Flächen für die Landwirtschaft - Grünland mit besonderer Ökologischer Funktion, auf Moorstandort oder Streuwiese“. Der Flächennutzungsplan wurde inzwischen mehrfach geändert. Parallel zum Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer Gemeinbedarfsfläche aufgestellt.

Mit den Bauten und Nebenanlagen der Sportnutzungen liegen bauliche Zusammenhänge vor, auch, wenn es sich nicht um einen eigenständigen Ortsteil handelt. Die bestehenden Flächen und der bauliche Bestand werden erhalten und planerisch gesichert.

Die Bestandssituation weist auf Grund der genehmigten Nutzungen bereits bauliche Zusammenhänge auf, die einen, durch ebendiese Bebauung strukturierten, Siedlungsbereich bilden. Für die Bebauungsplanebene wird ein Plan erforderlich, um die städtebauliche Ordnung zu bewahren und die von der Stadt beabsichtigte Einrichtung zur Kinderbetreuung – fallend unter die Förderung von Kindern und damit Teil der näheren Zweckbestimmung gemäß FNP – zu ermöglichen. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben, sobald das Parallelverfahren abgeschlossen ist. Für dringend benötigte Plätze zur Kinderbetreuung wird ein eng bemessenes Baufenster in direkter Nachbarschaft zu Sporthalle und Vereinsheim, also in bereits baulich vorgeprägter Lage, vorgesehen.

4. Bestand

4.1 Geologie

Relief: Das Gelände liegt im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung auf Höhen von ca. 804 bis ca. 800 m üNN südlich bei den Tennisplätzen.

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 sowie der Bodenkomplex 71 „Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig“ vor.

Die Sportanlagen wurden im Bereich der Talfüllungen (Gesteinseinheit: „ta-f) zwischen den Schmelzwasserschottern und einem Schwemmfächer errichtet. Östlich und südlich liegen moorige Bodentypen vor.

Hydrogeologisch liegt eine Deckschicht aus Lockergestein mit mäßiger bis mittlerer Porendurchlässigkeit und gelegentlicher, unbedeutender Führung von Grundwasser, das mit der Vorflut in hydraulischem Kontakt steht, vor. Der Bereich ist als wassersensibel einzustufen.

Zu weiteren Ausführungen wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

4.2 Naturraum und Klima

Das Plangebiet liegt im Naturraum 036-A (Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge). Das Jahresmittel der Temperatur liegt derzeit bei 6,2°C und das des Niederschlags bei ca. 1.700 mm. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es beachtenswerte Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

4.3 Infrastruktur / Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und das bestehende Leitungsnetz anzuschließen. Die Wörther Straße bindet das Gebiet nach Süden bei See an die St 2521 / Pfrontener Straße an.

4.4 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

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.

4.5 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Der vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungsplan für das Gebiet "Wörther Straße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. 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.

4.6 Nutzungen

4.6.1 Umgebung

Die Wörther Straße führt an landwirtschaftlichen Gebäuden vorbei in einem Bogen vom Plangebiet zur ca. 20 m höher gelegenen Gebäudekonzentration von Wörth. Diese liegt damit in einer Entfernung von ca. 100 m (Luftlinie) nördlich und umfasst mit einer Hand voll Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäude.

Flacher verläuft das natürliche Relief in südliche Richtungen. Zum ca. 400 m südöstlich gelegenen Ortsrand von Vorderegg steigt das Gelände ebenfalls um etwa 20 Höhenmeter an, nach Osten ist in vergleichbaren Entfernungen nur ein Anstieg von 5 bis 10 Höhenmeter zu verzeichnen. In direkter Nachbarschaft liegt ein forstwirtschaftlicher Betrieb mit Halle und Holzlagerflächen. Nach Schwarzenbach im Süden fällt das Gelände ab. Die Weißenseeach entwässert zum Weißensee (mittlerer Seespiegel: ca. 787,4 m üNN) hin.

4.7 Naturschutz und Biotopflächen

Biosphärenreservate, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches liegen Biotopflächen von Gewässer-Begleitgehölzen mit der Nr. 8429-0026-002. Im Süden folgen Biotopflächen der Streuwiesenreste und Bäche zwischen Wörth und Vorderegg, Nr. 8429-0034-002 an. In der Flachlandkartierung sind im nördlichen Anschluss Biotopstrukturen verzeichnet, die vor Ort und auch im Luftbild erkennbar höherwertige Flächen bilden:

Biotop Nr. 8429-0033-001 „Feuchtgrünland östlich Wörth: Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (50 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (50 %)“. Der kartierte Bereich wurde im Rahmen der Planaufstellung vom Geltungsbereich ausgenommen. Die Flächen sind bereits durch einen Zaun vom Sportplatz getrennt und sollen nicht von der Planung beeinträchtigt werden.

4.8 Waldabstand

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren, teilt mit Schreiben vom 13.03.2024 (AZ.: F2/L2-4612-10-34) mit:

„Von dem geplanten Vorhaben ist indirekt Wald nach Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Nordöstlich-östlich an das geplante Vorhaben grenzt mit nur wenigen Metern Abstand ein nadelholzdominierter Mischbestand mit zahlreich beigemischttem Edellaubholz an. Der Wald kann auf den vorliegenden Standorten eine Höhe von ca. 30 m erreichen.

Nach Art. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Anlagen und Gebäude so zu errichten, dass von ihnen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, ausgeht.

Die geplante Bebauung liegt innerhalb des Baumwurfbereichs (1 Baumlänge). Das Risiko von Sach- und Personenschäden kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich empfehlen wir bei Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen einen Mindestabstand von einer Baumlänge (hier ca. 30 m) zum angrenzenden Wald. Da der Wald in Hauptwindrichtung überwiegend nachgelagert liegt und der Standort leicht Richtung Osten geneigt ist, kann dieser Abstand aus unserer Sicht auf ca. 25 m ausnahmsweise reduziert werden. Das Gebäude dient der Kinderbetreuung und wird somit insbesondere auch bei Schlechtwetter genutzt. Wir weisen darauf hin, dass auch unabhängig von Sturm- bzw. Extremwetterereignissen jederzeit unvermittelt Äste oder Kronenteile herabfallen oder ganze Bäume umstürzen können. Wir empfehlen daher dringend in Abstimmung mit den betroffenen Waldeigentümern vorbeugende Maßnahmen zum Schutz der Personen (z.B. aktive Waldrandgestaltung, regelmäßige Verkehrssicherung,...) durchzuführen.

Darüber hinaus empfehlen wir den Abschluss eines privatrechtlichen Haftungsausschlusses zwischen dem Bauherren und den Waldeigentümern, deren Wald innerhalb des Baumwurfbereichs liegt. Wir bitten zudem zu prüfen, ob z.B. durch geänderte Anordnung des Gebäudes der Abstand zum Wald erhöht und das Risiko für Schäden reduziert werden kann.“

4.9 Bestandsnutzungen

4.9.1 Sporthalle Weißensee / Fußballplatz

Die bestehende Sporthalle wurde mit zwei versetzten Satteldachteilen errichtet. Die Anlage wurde 1978 genehmigt und besitzt nach den Planunterlagen folgende Höhen (bezogen auf das Urgelände): 5,91 m / 7,74 m (Nordteil) bzw. 5,36 m / 3,76 m (Südteil) der OK Traufpfetten bzw. 8,39 m / 6,07 m (OK Firstpfette). Die Dachneigung des Satteldachbaus liegt bei 14° (zur Verdeutlichung siehe Abbildung 2).

Das Gebäude weist Außenmaße von 19,32 m x 29,95 m auf. Der Freiflächenplan beinhaltet zudem die Spielfläche mit einer Tribüne und einen Parkplatz mit 20 Stellplätzen und deren Zufahrten. 2011 wurde auf dem Dach eine Solaranlage nachgerüstet.

4.9.2 Tennisplätze / Schulungsstätte

Für die Tennisplätze mit Geräteschuppen wurde 1988 eine Genehmigung ausgesprochen:

Drei Tennisplätze mit ca. 2.006 m² (54,8x36,6 m), ein Geräteschuppen mit 50 m² (10x5 m) und 6 Stellplätze, sowie ein Ausgleichstreifen im Süden wurden hier vorgesehen.

Der Bereich erhielt folgende Auflagen:

„Böschung im Süden:

Die Böschungsober- und -unterkanten sind nicht in gerader, sondern in leicht bewegter Linienführung auszubilden. Die Oberfläche der Böschung darf keinesfalls mit Oberboden (Humus) abgedeckt werden, sondern muß - um die Entwicklung zu einem Magerrasen zu ermöglichen - als Rohboden (Kies) der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Eine Nutzung dieser Fläche hat in jedem Falle zu unterbleiben. Allenfalls sind, soweit aus naturschützerischer Sicht notwendig, Pflegemaßnahmen zulässig.

Der ca. 10 m breite Geländestreifen im Süden der geplanten Tennisplätze hat durch Herausnahme aus der Nutzung und durch entsprechende Gestaltung als Ausgleich für die mit dem Bau der Tennisplätze verbundenen Eingriffe zu dienen. Wie vorgesehen, sind zum Abschluß der Bauarbeiten höhergelegene Flächen, die aufgrund der Bewirtschaftung (Beweidung) nicht mehr als ökologisch wertvolle Feuchtfächen angesehen werden können, durch Bodenabtrag muldenartig abzusenken.

Dadurch können Kleinstgewässer (Tümpel) bzw. feuchte Mulden geschaffen werden, die sich infolge der natürlichen Sukzession mit Seggen bestanden besiedeln. Eine wirtschaftliche Nutzung dieser Ausgleichsfläche hat zu unterbleiben. Allenfalls sind naturschützerisch notwendige Pflegemaßnahmen in Form der einmaligen Mahd im Herbst zulässig.“

Diese Auflagen sind weiterhin einzuhalten.

Ergänzt wurden die Anlagen im Rahmen des Antrags auf Errichtung einer Schulungsstätte (statt des Geräteschuppens) im Jahre 1994, der den Geräteschuppen auf 14x8 m, also um 80 m² Grundfläche erweiterte. Dieses Gebäude wurde mit Umkleiden und WCs ausgestattet und ebenfalls an die Kanalanlagen angeschlossen. Die Bezugshöhe der OK FFB EG liegt 1,20 m unter der OK FFB EG Eingang Tennishalle. Nach Antragsunterlagen liegt die Firsthöhe bei 4,50 m und die (unter-) Traufhöhe bei 2,40 m. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 23°(siehe Abbildung 3). Im Rahmen der Genehmigung wurde ein Bewirtung explizit untersagt und eine Laubbaumpflanzung nordöstlich des Gebäudes vorgegeben.

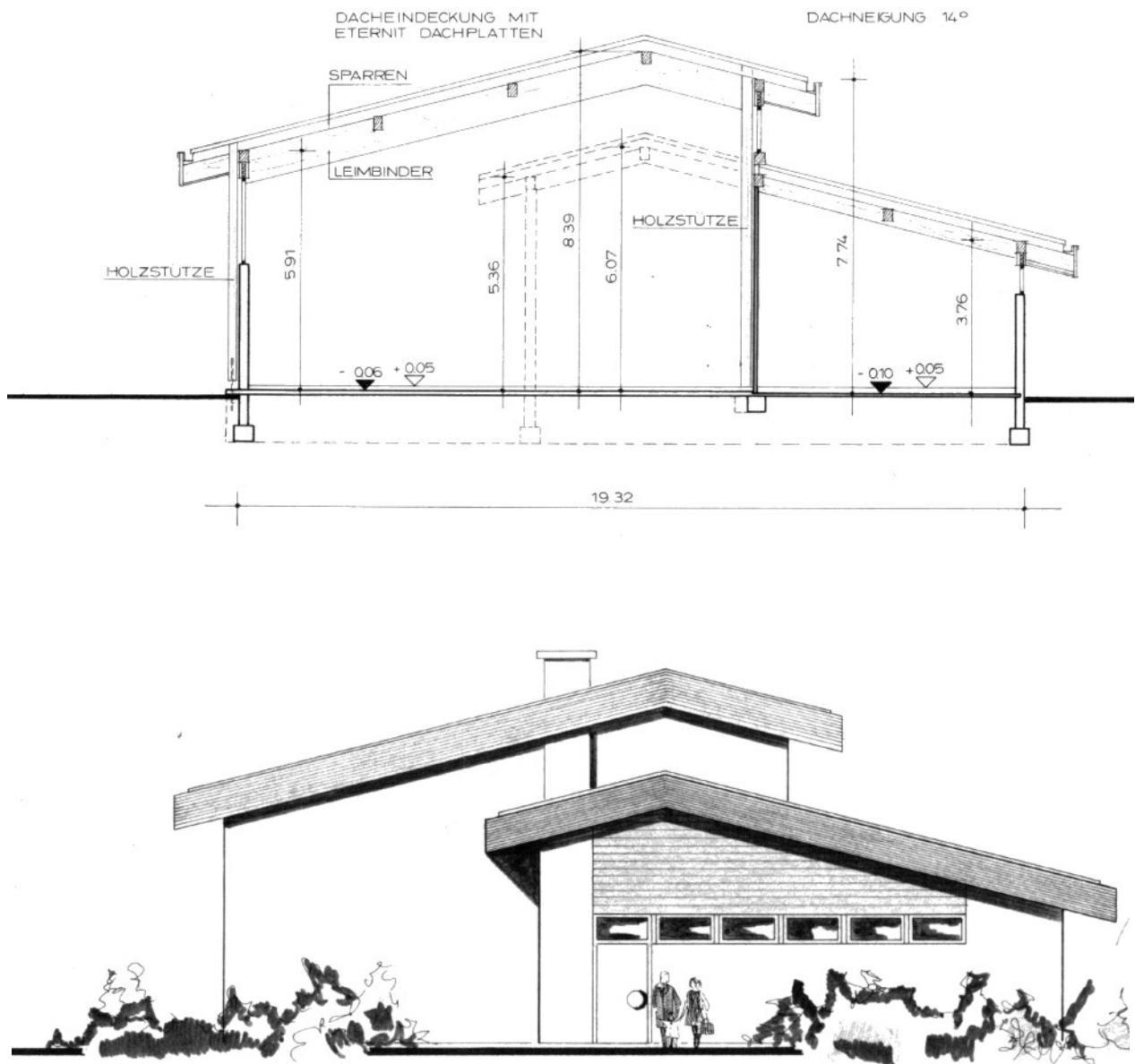


Abbildung 4: Sporthalle, Ansicht Südwesten und Schnitt, nach Stein+ Winkelmann, 1978

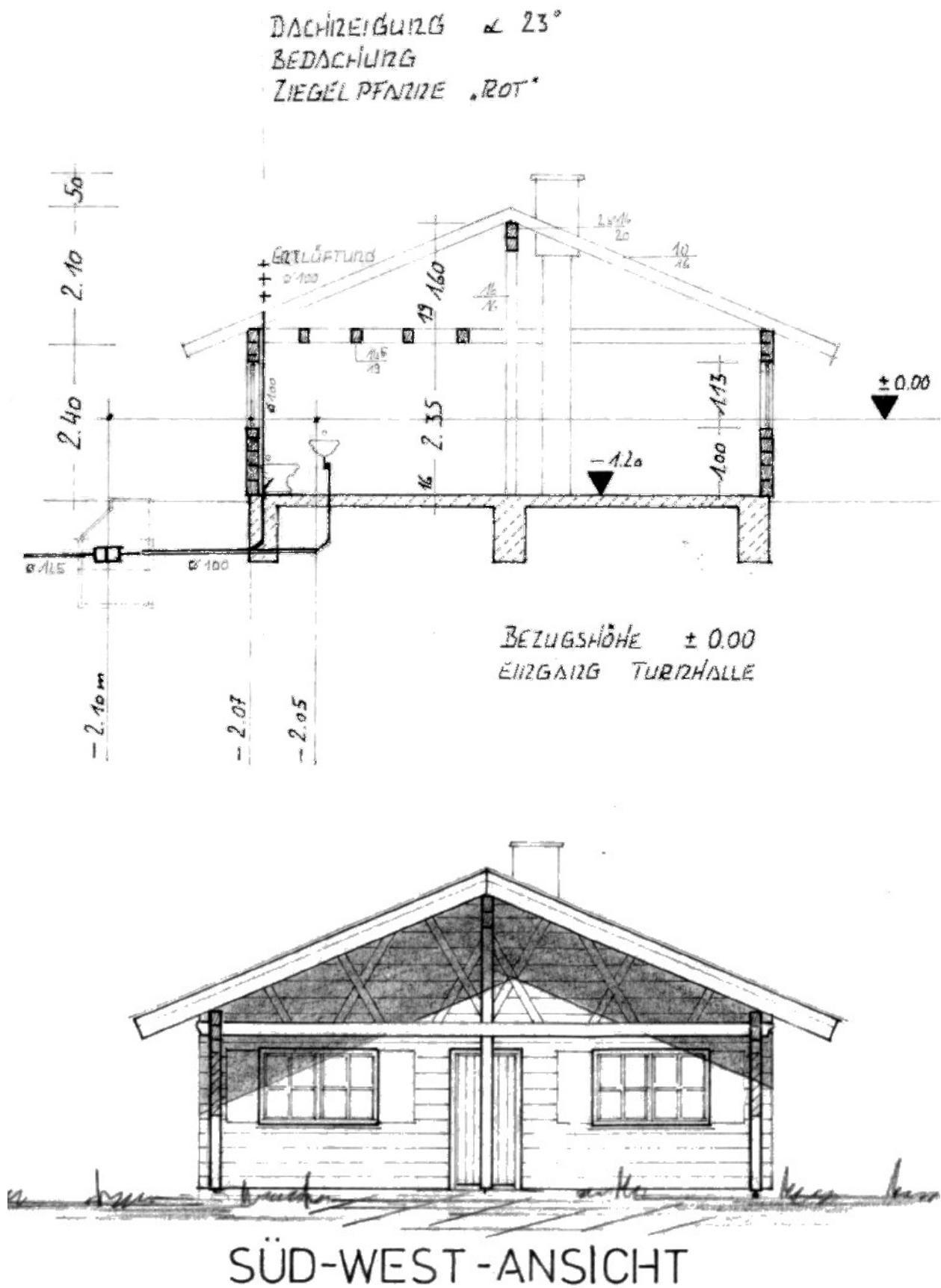


Abbildung 5: Schulungsstätte, Ansicht Südwesten und Schnitt, nach Zimmerer Matthias Speer, 1991

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die Wörther Straße führt zwischen See und Oberkirch von der Pfrontener Straße / St 2521 nördlich des Weißensees entlang der Weißenseeach zum Plangebiet. Die Zufahrtsstraße hat eine Breite von mindestens 4,5 m und ist für gegenseitigen, regelmäßigen Begegnungsverkehr von PKW durchgehend geeignet. Es findet hier auch regelmäßig landwirtschaftliche Verkehr statt, der auf die Feldfluren im Umfeld zufahren muss. Die Zuwegungen sind zwar nicht Teil des Geltungsbereiches, jedoch werden Ertüchtigung und Instandhaltung durch die Stadt insbesondere bei verstärkter Nutzung aufmerksam im Auge behalten.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser

Der Bereich ist bereits ans Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen. Der gesamte Bereich ist fluviatil geformt und vom Verlauf der Weißenseeach geprägt. Im Bereich der Talfüllungen kann in der Regel von ausreichender Versickerungseignung im Untergrund ausgegangen werden.

Bauwasserhaltungen (auch bei Einrichtung von Gründungssohlen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis und sind beim Landratsamt zu beantragen.

5.1.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das bestehende Leitungsnetz. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

5.1.4 Wassergefahren

Das Wasserwirtschaftsamt gibt zu bedenken, dass bei Ausuferungen der Weißensee-Ach sowohl die Wörther Straße, als auch der Bestandsparkplatz überschwemmt werden können. Eine entsprechende Sicherung der Nutzung auf den Flächen wird empfohlen.

Bei Starkregenereignissen muss jedoch generell mit Stauwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Bauten sind entsprechend auszulegen. Gründungen sind auf das Nötige zu beschränken und Keller sind daher unzulässig.

5.1.5 Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.)

Die Versorgungsunternehmen wurden am Verfahren beteiligt.

Die deutsche Telekom teilt zum Verfahren mit Schreiben vom 13.03.2024 mit:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Zum Bestandsgebäude (Sporthalle) verläuft eine oberirdische Leitung, die beim Neubau einer Kita voraussichtlich nicht hinderlich sein sollte. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de | Fax: +49 391 580213737 | Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.“

Die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen haben sich mit Schreiben vom 12.03.2024 geäußert:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes "Wörther Straße" der Stadt Füssen ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV- und 1 kV- Leitungen), sowie die 20 kV- Trafostation "Wörth", welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet.“

5.2 Art der baulichen Nutzung

Neben Flächen, die der Landwirtschaftlichen Nutzung und der Pflege bzw. dem Schutz von Natur und Landschaft vorbehalten bleiben, werden durch den Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Gemeinbedarfsfläche liegt angrenzend an wertvolle Biotope und geschützte Landschaftsflächen und sieht die Unterbringung von Nutzungen vor, die insbesondere zur sportlichen Betätigung, Stärkung der Gesundheit sowie zur Förderung von Erwachsenen, Jugendlichen und Kindern dienen. In erster Linie werden die Flächen für soziale und sportliche Zwecke gewidmet – die bestehenden Nutzungen von Fußball- und Tennisplätzen, Trainingsflächen mit den zugeordneten Gebäuden für das Vereinshaus bzw. das Sportheim sollen weiter fortgeführt werden können. Neu hinzu kommt eine Nutzung für soziale Zwecke – in Konzeption ist eine Kindertagesstätte mit Überdachung zur Sporthalle. Die Zweckbestimmungen werden für die Baufenster klarstellend genau zugeordnet und nachrichtlich durch Planeinschrieb auf den Flächen genauer ausgeführt.

Zwar ist der Bereich eher in landwirtschaftlich-dörflichem Umfeld gelegen, jedoch ist auf Grund der besonderen Nutzung und weil eine Siedlungsfläche vorliegt, die jedoch bisher keinen eigenständigen Ortsteil darstellt, die pauschale Beschreibung nach den Gebietstypen nach § 1 Abs. 2 BauNVO nicht zielführend. Es sind hier nur die vorgenannten, gemeinbedarfsorientierten Nutzungszwecke zulässig. Dies wird besonders herausgestellt und mit dem expliziten Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unterstrichen. Die sportliche Betätigung und die Betreuung / Erziehung auch von Kindern und Jugendlichen sind im Planbereich ausgesprochenes Ziel. Nicht ausgeschlossen sind durch o.g. Ausschlüsse beispielsweise Vereinsfeiern oder gelegentliche entgeltliche Verpflegungen im Kontext einzelner Veranstaltungen im sozialen bzw. sportlichen Kontext der regulären Nutzungen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Gebäudegestaltung

Die Maßfaktoren wurden am Bestand angelehnt. Insgesamt soll die zurückhaltende Überbauung im Osten des Geltungsbereiches konzentriert bleiben. Für das Baufenster mit sozialer Zweckbindung wurden diese gemeinsam mit den für die Sporthalle festgesetzten Werte verbunden und eine eigene Grundfläche vergeben. Die Bestandshöhen der nördlichen Traufwand wurden dabei nach oben gerundet gegenüber der OK Sparren gemäß Genehmigung abgeschätzt und auf die Wandhöhendefinition zu 6,5 m angepasst. Für die zulässige Firsthöhe wurde auf 9 m aufgerundet.

Für das weiter abgesetzt stehende Gebäude der Tennisanlagen sind nur niedrigere Werte als verträglich angesehen worden: 4 m Wandhöhe bzw. 5,5 m Firsthöhe bieten ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten bei Ersatzneubauten, ohne zu stark in Erscheinung zu treten. Das Gebäude steht ca. 1,20 m tiefer als die Sporthalle und wirkt daher trotz der stärkeren Erhöhung der Werte gegenüber dem Bestand nicht wesentlich aufs Landschaftsbild einwirken.

Die Dachgestaltung soll sich zurückhaltend in Farbgestaltung und bei den Dachneigungen ($<24^\circ$) halten. Neben Satteldächern wurden auch Pultdächer als geeignet angesehen, da diese im Erscheinungsbild bei gleichen Maximalwerten für Wand- und Firsthöhen nicht schlechter ausfallen, als die Sporthalle und zugleich günstiger für Begrünungen und PV-Nutzung ausfallen. Die Maximalhöhe für die höhere Wand von Pultdächern wurde konzeptionell mit der zulässigen Firsthöhe bei Satteldächern gleichwertig festgesetzt.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für die überbaubaren Flächen sowohl Bereiche für maßgebliche Anlagen und Gebäude, als auch maximal zulässige Grundflächen angegeben. Die flächige Versiegelung ist in den umgrenzten Bereichen nur bis zum angegebenen Maß zulässig. Für die erforderlichen Bewegungsbereiche, die dargestellten Verkehrsflächen mit Parkplatz und sonstige Zufahrten im ca. 1,6 ha großen Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sind über die festgesetzte zulässige Grundfläche 2.886 m² hinaus auch weitere Versiegelungen durch Gebäude (+ 750 m²) zulässig. Dazu kommen ca. 770 m² Parkplatzflächen mit Zufahrten und ca. 200 m² Zuwegungen. Im Detail wird, angelehnt an die BayKompV im Rahmen der Kompensation der Eingriff flächenscharf aufgeschlüsselt.

5.4 Garagen und Stellplätze

Für den Fußballplatz mit Sporthalle und die Tennisanlagen mit Schulungsstätte wurde ein Parkplatz mit Fläche für insgesamt 20 Stellplätze (mit Fahrwegen) eingerichtet. Nach den Genehmigungsunterlagen wurden dabei Mehrfachnutzungen berücksichtigt, die sich auf Grund der Nutzungsdynamik ergeben, sodass nicht zusätzlich zu den 20 Stellplätzen die für den Fußballteil (bereits reduziert) erforderlich waren, noch weitere 6 Stellplätze eingerichtet werden mussten.

Einhergehend mit der Neuerrichtung wird der Stellplatzbedarf nun weiter steigen. Auf Grund der Dynamik von Trainingszeiten und Öffnungszeiten der beabsichtigten Kita wird jedoch eine Überdeckung der Parkzeiten für den Sportbetrieb und die Betreuung nur vernachlässigbar ausfallen. Für das neue Gebäude muss der bestehende Parkplatz jedoch verlegt werden. Bei dieser Verlegung ergibt sich jedoch die Gelegenheit, auf den gestiegenen Stellplatzbedarf zu reagieren und die Stellplatzanlage größer auszulegen. Daher wurden für die Gemeinbedarfs-

nutzung als Ganzes insgesamt 28 Stellplätze vorgesehen – 8 östlich der Sporthalle und 20 auf dem verlegten Parkplatz (unter Beibehaltung der Zufahrt).

Es wird im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen zugrunde gelegt. Der Stellplatzschlüssel kann wegen gesonderter Regelungen über die gegenständlichen Festsetzungen ausnahmsweise ausgesetzt werden.

(Nominalwerte nach Stellplatzsatzung: Fußballplatz: 15 StP, Trainingswiese 9 StP [1/300 m²], Sporthalle 10 StP [1/50m²], Trainingsplätze 6 StP [2 je Platz])

Die Stellplätze und ihre Zufahrten sollen so weit wie möglich versickerungsfähig ausgebildet werden. Nur die erforderlichen Wege sollen asphaltiert werden. Größere Garagengebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen regelmäßig nicht zulässig. Für das bestehende Nebengebäude hinter dem Vereinshaus des Tennissportvereins wurden Umgrenzungen mit zugeordneter Grundfläche vorgesehen. Darin wären auch Garagen zulässig.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das natürliche Umfeld der Sportanlagen besteht in bisher biotopkartierten Flächen bzw. landwirtschaftlichem Intensivgrünland und Wald.

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme
- Einbindung in das Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Schaffung bzw. Bewahrung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Erhalt der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens und der Flächen
- Vermeidung von Eingriffen in und Stärkung von Biotopstrukturen

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die im Rahmen der Genehmigungen des Bestandes vorgegebenen Maßnahmen und Flächen sollen erhalten und bauleitplanerisch gesichert werden. Die mit Gehölzen bestandenen Strukturen im Süden werden gesichert, um die natürliche Eingrünung für die Anlagen und auch die dort gewachsenen Lebensräume zu bewahren. Darüber hinausgehend werden im Rahmen der Aufnahme erkannte, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche mit Auflagen belegt, die diese Habitate schützen und dauerhaft für die dort potentiell vorkommenden Arten Lebensraum bereitstellen soll. Lokal bedeutsame Bestandteile der Natur werden damit zur Erhaltung gesichert.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Eine angemessene Durchgrünung des Gebietes gesichert.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde auf Neuausweisungen für neue Gebäude verzichtet. Nun wird lediglich auf eine Bestandssicherung abgezielt. Für die realisierten Bauvorhaben wurden Auflagen ausgesprochen, die in der gegenständlichen Satzung Niederschlag gefunden haben.

Es handelt sich in großen Teilen um eine den Bestand sichernde Planung. Insofern ist § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB („Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“) erfüllt.

Die T-Flächen („Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) stellen keine Ausgleichsflächen dar, sondern sichern Flächen, die bereits mit Auflagen belegt sind bzw. ein geschütztes Feldgehölz beinhalten (Südosten, 2.021 m²) oder Flächen, die potentiell einen erhöhten naturschutzfachlichen Wert aufweisen können (Nordwesten, 375 m²). In diesen findet kein Eingriff statt.

Im Rahmen der Grünordnung werden die Eingriffe nach den Biotoptypen in Anlehnung an die BayKompV ermittelt, dargelegt und mit Wertpunkten gewichtet. Gemäß dem aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird der Eingriff mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 100% gewichtet und die nötige Kompensation mit einem Planungsfaktor von -0 % belegt. In der Anlage zum Bebauungsplan „Kompensationsberechnung nach Leitfaden 21“, erstellt von H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Stand 27.11.2025 –, sind die Flächenanteile im Plangebiet zur Eingriffsermittlung dargelegt. Der Ausgleich erfolgt gemäß dem beigefügten Pflege- und Entwicklungsplan auf der Fl. Nr. 2002, Gemarkung Füssen. Die Teilfläche mit ca. 0,08 ha liegt im nördlichen Anschluss an die Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan W 80 – Gewerbebedreieck auf Flächen östlich

der Deponie und nördlich des Segelflugplatzes im selben Naturraum (ca. 5 km östlich von Wörth). Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

Mit der Aufstellung der gegenständlichen Bauleitplanung wird ein Umweltbericht zum Entwurf erstellt. Dieser wird die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a BauGB nach Anlage 1 zum BauGB enthalten.

Sportanlagen sind nach 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ einzustufen. Als Richtwerte sind angegeben: tags 60 dB(A), Ruhezeit 55 dB(A), nachts 45 dB(A). Es handelt sich um eine genehmigte Bestandslage. Konflikte sind derzeit keine angezeigt.

In der Regel wird von einem Tagbetrieb ausgegangen, oftmals versetzt bzw. gewöhnlicherweise nicht in zeitlicher Überdeckung der verschiedenen Nutzungen.

7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen und von Hofstellen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.2 Immissionen der Sportanlagen

Sportanlagen werden nach der 18. BImSchV "Sportanlagenlärmschutzverordnung" beurteilt. Orientiert an den Werten nach 18. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete, sind nach derzeitiger Ansicht folgende Immissionsrichtwerte für neue Nutzungen anzusetzen: tags 60 dB(A) / Ruhezeit 55 dB(A) / nachts 45 dB(A).

In Abhängigkeit von den sportlichen Nutzungen (Intensität, Zeitrahmen, etc.) ist die Einhaltung entsprechend zu prüfen, sofern schutzbedürftige Nutzungen eingerichtet werden.

7.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

7.4 Regenerative Energie

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

7.5 Flächenübersicht

Nachfolgend ergibt sich die Nutzung der Flächen im Plangebiet auf der Gemeinbedarfsfläche von 1,59 ha. Vom gesamten **Geltungsbereich mit 1,83 ha** werden 0,24 ha an Fläche nicht beansprucht und verbleiben als Flächen für Biotope bzw. mit Auflagen zum Ausgleich belegte und gesicherte Flächen.

Es verbleiben ca. 1,59 ha an Gemeinbedarfsfläche, deren Nutzungen sich wie folgt darstellen:

	Bestand	Zubau	Summe	Flächenanteil (%)
Gebäude			<u>1.530</u>	9,2 %
Sporthalle	600			
Vereinshaus	130			
Garage (Tennis)	50			
Kita		750		
Nebenanlagen & Verkehr			<u>2.890</u>	17,2%
Tennisplätze	2.000			
Parkplatz (20 St.)		620		
Parkplatz (8 St.)		150		
priv. Zuwegungen	200			
Gesamtversiegelungen			4.420	26,4 %

Damit sind ca. drei Viertel der Gemeinbedarfsfläche als Freiflächen, wie Fußballplatz, Trainingswiese und die nicht direkt für Anlagen genutzten Flächen zu beschreiben. In der Regel sind diese Flächen als stark anthropogen beeinflusstes Grünland (Rasen, Wiese, häufig genutzte Bereiche mit Gras, Grünwege etc.) anzusprechen. Die o.g. Aufstellung dient zur einfachen Veranschaulichung. Im Speziellen wird auf die detailliertere naturschutzfachliche Aufnahme durch die AG Rösler im Anhang verwiesen, die auch die Grundlage für die Kompensation darstellt.

8. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadt Füssen und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand: Aug. 2023) zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner & Architekt

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister