

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
N 8 - In der Bildsaul, vierte Änderung

gem. § 13a i.V.m. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Vorabzug Entwurf
i. d. Fassung vom 06.12.2022

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de
Grünordnung / Biotopschutz Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206 – 1873 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Stadt Füssen
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
N 8 - In der Bildsaul, vierte Änderung
gem. § 13a i.V.m. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

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

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vierten Änderung des Bebauungsplanes N 8 - In der Bildsaul liegt in der nördlichen Ortslage von Füssen, westlich der Augsburger Straße, an der Bildhauer-Sturm-Straße zwischen den Hausnummern 18 und 20. Er umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 1363 (TF) und 1363 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 1368/11 (Bildhauer-Sturm-Straße), Gemarkung Füssen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,3 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 __.__.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Vorentwurf zum Neubau eines Wohnheimes für 24 Menschen mit Behinderung“ für die Lebenshilfe Ostallgäu e.V., i.d.F vom 26.10.2022, von Stadtmüller.Burkhardt.Graf.Architekten, ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB sind folgende Nutzungen zulässig:

- 3.1.1 Soziale Einrichtung zur Betreuung von Menschen mit Behinderung,
- 3.1.2 Wohnungen für Mitarbeiter,
- 3.1.3 Wohnungen für Betreute,
- 3.1.4 Insbesondere sind Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die maximalen Grundfläche, die Zahl der maximal zulässigen Geschosse, sowie die Wandhöhe 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. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 4.3 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

§ 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.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- 6.1 Für Garagen und Nebenanlagen gilt auch die rote Strichlinie nach 15.3 der PlanZV. Die traufseitige Wandhöhe von Garagen darf im Mittel nicht mehr als 3 m betragen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen.
- 6.2 ~~Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze~~ Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung).
- ~~6.3 Der Mindestabstand von Garagen, Carports und Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten zur Straße beträgt 5 m.~~

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege oder Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Bei der Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische ~~oder Einheimischen ähnliche~~ Arten verwendet werden.
- 7.2 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotopfläche):** 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 (Gartennutzung, Lagerflächennutzung – auch während der Bauzeit, Überbauung u. dgl.) unzulässig.** Vor Baubeginn ist der Bereich abzuzäunen und gegen Schädigung im Bauverlauf (z.B. Überfahren, Abrutschen, Entwässern in die Baugrube) zu sichern. Die Fläche muss einmalig im Jahr im August bei geeigneten Wetterverhältnissen gemäht werden. Das Mahdgut ist nach der Trocknung von der Fläche zu entfernen.
- 7.3 Flachdachbegrünungen sind mit mindestens 0,10 m Aufbaudicke in einer Ausführung umzusetzen, die einen Abflussbeiwert von <0,4 erreichen.
- 7.4 Die Pflanzungen haben spätestens ~~ein~~ zwei Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.5 Auf dem Baugrundstück sind pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden. Als Teil der Eingabeunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- 7.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, “**”) ist zu beachten.

Bäume (Wuchsklasse)

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

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

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

Obstbäume

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

Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Äpfel

Kaiser Wilhelm
 Maunzenapfel
 Wetringer Traubenapfel

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Birnen:

Gute Graue
 Oberöster. Weinbirne
 Alexander Lucas

Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Kirsche:

Hedelfinger

Sambucus nigra Holunder

Zwetschge

Wangenheims Früh,
 Hauszwetschge

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 gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.7 Umgang mit Bodenaushub:

Oberboden ist autochthon auf Halden zu lagern und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Wiedereinbau ist anzustreben. Mit Ober- und Unterboden ist fachgerecht zu verfahren (siehe (DIN 19731 und DIN 18915). Dem Bauantrag ist ein Konzept zum Umgang mit Aushub beizufügen.

7.8 Biotop 8430-0039-001

„Feuchtkomplex am O-Rand des "Galgenbichels" nördlich Füssen"; Flachmoor, Streuwiese (56%); Magerrasen, basenreich (25 %); Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (6 %); Großseggenried (5 %); Artenreiches Extensivgrünland (2 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (1 %) Das Biotop genießt Schutzstatus nach § 39 BNatSchG und Art 16 BayNatSchG, und zu ca. 93 % nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Die Wandhöhe beträgt maximal 8 m. Es gilt für die Wandhöhe das Maß von der talseitigen, natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut in der senkrechten Verlängerung der traufseitigen Außenwand. Dachaufbauten addieren dabei nicht zur Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist 795,60 m ü NN. Oberer Bezugspunkt ist der Durchstoßpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand an der Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

Die Wandhöhe für zweigeschossige Gebäudeteile beträgt 7,60 m ± 0,3 m , die für eingeschossige Gebäudeteile beträgt 4,50 m ± 0,3 m. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch geringere Wandhöhen aufweisen.

8.2 Dachgestaltung:

Für Hauptgebäude sind **Walmdächer mit einer Dachneigung von 10°–14° oder in Gebäudeteilen mit zwei Geschossen begrünte Flachdächer vorgeschrieben-zulässig**, im Gebäudeteil mit einem zulässigen Geschoss sind **Dachterrassen zulässig**. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsbauten, Vordächer, Freisitz, u. dgl.) und **Nebenanlagen** sind auch andere Dachformen zulässig.

8.3 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.4 Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses wird auf max. 0,30 m über der angrenzenden Erschließungsstraße, an der Haustür gemessen, festgelegt.

8.5 Die Gestaltung der baulichen Anlage ist in Bezug auf Maßstäblichkeit, Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Es sind natürliche Materialien, z.B. Ziegel, glattflächiger Putz, Holz zu verwenden, damit eine gute Einbindung in die örtliche charakteristische Bauweise und Landschaft gewährleistet ist. Die Farbgebung ist im Rahmen des Bauantrages mit der Stadt Füssen abzuklären. Als Außenputz sind glatte oder geschleibte Putze zu verwenden, strukturierte Putzarten sind nicht zugelassen. Von außen sichtbare Holzteile dürfen nicht dunkel gestrichen werden. **Fassadenbegrünung ist zulässig**.

8.6 Solarenergieanlagen dürfen bis zu einer individuellen Höhe von 0,90 m über der Dachfläche aufgeständert werden und müssen zur Gebäudeaußenwand mindestens einen Meter Abstand einhalten.

8.7 Die Keller sind außer im durch Planzeichen bestimmten Bereich ausgeschlossen. Diese sind wasserdicht und auftriebssicher zu auszuführen. Dies kann beispielsweise durch Techniken, wie die sog. „Weiße Wanne“ oder die „Schwarze Wanne“, erreicht werden.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

9.1 Einfriedungen sind mit senkrechten Holzlatten oder waagrechten Brettern auszuführen. Durch Hecken eingegrünte Drahtzäune sind zugelassen. Die max. Höhe von Einfriedungen darf 0,8 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind nicht zulässig.

9.2 Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

9.3 Einfriedungen müssen für die Durchgängigkeit von Kleintieren, zumindest abschnittsweise, eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen.

9.4 Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit es keine schädlichen Stoffe enthält, aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Zu diesem Zweck muss die Bodenoberfläche möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

- 9.5 Im westlichen Bereich des Planungsgebietes kann es von den Hängen des Galgenbichls her zum Abfluß von Oberflächenwasser (wild abfließendes Wasser) kommen. Es sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu treffen.
- 9.6 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 9.6.1 Diese sind nur im für das Bauvorhaben erforderlichen Maß **und für den Regenrückhalt** zulässig.
- 9.6.2 **Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Biotopbereich unzulässig.**
- 9.6.3 ~~Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.~~ Zum Schutz gegen abfließendes Wasser sind Böschungen und Stützmauern mit einer individuellen Höhe von 0,4 m über OK FFB EG zulässig.
- 9.6.4 Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

§ 10 Hinweise und Empfehlungen

10.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

10.2 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.

10.3 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden. Zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser und zur Entlastung der Wasserver- und Entsorgung wird empfohlen auf den Baugrundstücken Zisternen einzurichten. Der Überlauf kann gedrosselt an den gemeindlichen Kanal angeschlossen werden.

10.4 Wild abfließendes Wasser

Es ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind deshalb an Gebäuden bauliche Sicherheitsvorkehrungen eigenverantwortlich zu prüfen und zu treffen. Es wird empfohlen, dass die Gebäude mit wasserdichten Kellern („Weiße Wanne“, „Schwarze Wanne“, etc.) ausgebildet werden.

10.5 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 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan N 8 - In der Bildsaul, vierte Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes N 8 In der Bildsaul mit erster bis dritter Änderung.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Anlagen:

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP):

„Vorentwurf zum Neubau eines Wohnheimes für 24 Menschen mit Behinderung“ für die Lebenshilfe Ostallgäu e.V., i.d.F vom 26.10.2022, von Stadtmüller.Burkhardt.Graf.Architekten

- Lageplan, M 1:500
- Grundriss Erdgeschoss, M 1:250
- Grundriss Obergeschoss, M 1:250
- Schnitte, M 1:250
- Ansichten, M 1:250

Baugrundgutachten zum Vorhaben (Projektnr. 214512, vom Juli 2022, von mooser ingenieure gmbh & co kg, Kaufbeuren)

Fachbeitrag „Betrachtung zur Niederschlagswasserentsorgung, zum Überflutungsschutz und zur Thematik ‚wild abfließendes Wasser‘“ (vom 23.09.2022, Thomas Konter, mooser ingenieure)

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vierten Änderung des Bebauungsplanes N 8 - In der Bildsaul liegt in der nördlichen Ortslage von Füssen, westlich der Augsburgener Straße, an der Bildhauer-Sturm-Straße zwischen den Hausnummern 18 und 20.

Er umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 1363 (TF) und 1363 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 1368/11 (Bildhauer-Sturm-Straße), Gemarkung Füssen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,3 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches , unmaßstäblich

2. Veranlassung

Der Stadt Füssen liegt ein Antrag auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Die Lebenshilfe Ostallgäu e.V. beabsichtigt an der gegebenen Stelle eine Betreuungseinrichtung für Behinderte zu errichten.

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 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Füssen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 gehört Füssen zum Alpengebiet. Die Stadt ist als Mittelzentrum gekennzeichnet.

Im Plangebiet liegen gemäß Regionalplan Allgäu keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan ge-

kennzeichneten Gebiete (Vgl. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung und Karte 3 Natur und Landschaft). Auf das kartierte Biotop und die naturschutzfachlich Wertvollen Flächen auf dem Baugrundstück wird weiter unten im Besonderen eingegangen.

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 Darstellung der Wohnbaufläche widerspricht nicht dem Charakter des Vorhabens.

4. Bestand

4.1 Geologie

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

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des UmweltAtlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen (L IIc 1).

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des UmweltAtlas Bayern herrscht im Plangebiet eine hohe Wasserdurchlässigkeit vor.

Relief: Für das Plangebiet wurde eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst. Das Gelände liegt im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung auf einer Höhe 795,1 bis 795,5 m üNN (DHHN16). Außerhalb des Geltungsbereiches, nach Westen, steigt das Gelände bis auf einen Zwischenhöhenpunkt auf 808 m üNN an. Weiter westlich steigt der Hang bis ca. 837 m üNN.

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 Biotop-schutzprogramm (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 Bildhauer-Sturm-Straße erschließt das Gebiet und bindet im Süden an die Feldkirchenstraße an. Beide führen im Osten zur Augsburgsburger Straße / B 16.

4.4 Nutzungen

Die Baulücke zwischen den Hausnummern 18 a-d und 20 - 22 wird derzeit als Grünfläche genutzt bzw. es liegen Biotopflächen vor. Ein Gehölzbestand liegt nicht vor. Aufgrund der westlich anschließenden Hanglage ist teilweise mit sogenanntem wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Das Areal wird als Grünland genutzt. Hierauf ist bei der weiteren Planung, insbesondere bei der Realisierung des geplanten Gebäudes zu achten. Das Hangwasser ist vor dem geplanten Gebäude innerhalb des eigenen Grundstücks aufzufangen und schadlos zur Versickerung zu bringen.

4.5 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

In der Nähe des Plangebietes (1 bis 1,5 km östlich) gibt es zwei bereits bekannte Bodendenkmäler. Diese Bodendenkmäler zeigen, dass hier eine Bestreifung/ Besiedlung durch Menschen schon vor mehreren tausend Jahren vorlag. Die „Via Claudia“, eine wichtige Römerstraße, zieht keine 200 m östlich am Plangebiet vorbei und der Galgen in einer Entfernung von ca. 300 m westlich auf dem (vorderen) Galgenbühl/ Galgenbichl/ Galgenberg ist in der Schmitt'schen Karte 1797 noch symbolisch dargestellt.

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.

4.6 Biotopfläche 8430-0039-001

Biosphärenreservate, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In der Flachlandkartierung sind Biotopstrukturen verzeichnet, die vor Ort und auch im Luftbild erkennbar höherwertige Flächen bilden. Vom Zwischenhöhenpunkt Richtung Plangebiet fällt ein flacher Hang ab, der einen Feuchtkomplex beinhaltet. Das ABSP führt hierzu aus:

„Objekt 8430 B39.1:

Feuchtkomplex (Flachmoor, Großseggen- und Hochstaudenbestand) am Ostrand des "Galgenbichels" nördlich Füssen; überregional bedeutsam; Fläche: 0,33 ha

Lebensraumkomplex: Feuchtgebiets-Komplex; Kalkmagerrasen; Nasswiese, feuchte Extensivwiese oder -weide

Naturraum: 036-C Füssener Becken; Schwerpunktgebiet: Seen und Moore um Füssen

Bemerkung: Teil d. überregional bed. Gesamtkomplexes Galgenbichel; P(17): *Blysmus compressus*, *Schoenus ferrugineus*, *Allium carinatum*, *Epipactis palustris*, *Filipendula vulgaris*, *Gentiana asclepiadea*, *G. pneumonanthe*, *Parnassia palustris*, *Scorzonera humilis*, Schutzstatus nach BayNatSchG“



Abbildung 2: Luftbild mit Parzellierung (gelb) und Flachlandkartierung (rot), bayernatlas / LfU, unmaßstäblich

4.7 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "In der Bildsaul" 4. Änderung wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtige 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.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist durch die Bildhauer-Sturm-Straße sichergestellt. Der Bürgersteig wird im Zuge der Planung nach Westen verlegt und so die Straßenverkehrsfläche erweitert. Dies schafft Platz für ca. 6 Längsparker-Stellplätze.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

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

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

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

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

5.1.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

5.1.4 Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.)

Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

Hinweis der Deutschen Telekom, Kempten:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. 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 Spantenterminen zu verwenden.“

Hinweis der Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:

„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im zugrundeliegenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Durch den Vorhabensbezug wird konkreter auf die vorliegende Hochbauplanung abgestellt und die Voraussetzungen für den Bau des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Gebäudes für die Betreuung von Menschen mit körperlichen und / oder geistigen Einschränkungen im Einklang mit § 12 BauGB geschaffen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von der bisherigen Konzeption des BBP N 8 abgewichen und die Zahlen des zweigeschossigen Bereiches (dort noch Vollgeschosse) mit 6,50 m Wandhöhe werden überschritten (GRZ dort: 0,3). Für die zwei Grundstücke weiter nördlich gelegenen Bauten wären drei Vollgeschosse und 9,00 m Wandhöhe zulässig (GRZ dort: 0,4). Auch die Satteldächer mit 23-28° werden nicht für den gegenständlichen Teil relevant.

Das Gestaltungskonzept sieht nach Westen hin einen Flachdachbau mit Dachbegrünung vor. ~~Die Hauptgebäudeanteile an der Bildhauer-Sturm-Straße sollen auch als Walmdächer mit flachen Dachneigungen ausgebildet werden können.~~

Als Gebäude mit besonderer Funktion ist bewusst eine etwas abgesetzte Architektursprache gewählt worden. Hierunter fallen auch die zum zugrundeliegenden Bebauungsplan N 8 abweichenden gestalterischen Festsetzungen. Auf Grund der sozialen Bedeutung und des überwiegenden öffentlichen Interesses für die Versorgung betreuungsbedürftiger Menschen soll auch eine höhere Grundfläche als bisher zulässig möglich sein. Die maximale Grundfläche wurde entsprechend dem durch die Dachaußenkante überdeckten Bereich des Vorhabens gewählt. Da die Abgabe von Flächen für Gehweg und Längsparkstreifen und das im Westen liegende Biotop die für die Grundflächenzahl anrechenbare Baugrundfläche reduzieren wurde die Festsetzung des Maßes der Baulichen Nutzung mittels Grundfläche (GR) gewählt. Die Lebenshilfe Ostallgäu e.V. beabsichtigt ein, den Anforderungen von körperlich und geistig beeinträchtigten Menschen, angemessenes und angepasstes Gebäude zu er-

richten. Um dies auch wirtschaftlich und für das Ortsbild verträglich gestalten zu können wurden Realisierungskonzepte erarbeitet und vom Vorhabenträger vorgelegt. Nach eingehender Beratung hat sich die Stadt Füssen für das vorliegende Konzept entschieden. Durch die vorliegenden Pläne zum Bauvorhaben wurde deutlich, dass sich das erforderliche Maß der baulichen maßgeblich durch die Betriebsabläufe und technischen Voraussetzungen im Hauptgebäude ergeben wird. Dies erfordert eine Grundfläche, die über der in der Umgebung üblichen Verhältniszahl liegen wird. Die geplante soziale Einrichtung erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion, die bei den nur spärlich verfügbaren Flächen kurz- bis mittelfristig andernorts nicht realisierbar ist. Auch aus Gründen der Flächensparsamkeit wird daher an der gegebenen Stelle und unter den besonders gut kontrollierten Umständen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein höheres Maß baulicher Nutzung zugelassen.

Für die Nachverdichtung und effizientere Flächennutzung wird anstelle der Abstufung auf den Bauplätzen von Hausnummer 12 nach 18 und 20 von Gebäuden mit bis zu vier Geschossen und Wandhöhen von 9,20 auf Gebäude mit bis zu drei Geschossen und 6,50 Wandhöhe wird für die Lebenshilfe ein mittleres Maß ermöglicht. Dass für die besonderen Bedürfnisse der Einrichtung höhere Geschosshöhen erforderlich sind und dies damit eine niedrigere Geschoszahl zur Folge hat, soll dem Vorhaben nicht nachteilig ausgelegt werden. Die Wandhöhen werden auf einen Bezugspunkt von 795,60 m ü NN bezogen. Dies stellt eine geeignete virtuelle Geländehöhe dar, die auch durch die retentionsbedingt anzulegenden Böschungen am nördlichen und südlichen Gebietsrand angelegt ist. Die OK RFB EG darf zwar höher liegen ($795,45 \text{ m ü NN} + 0,30 \text{ m} = 795,75 \text{ m ü NN}$), gleichwohl bleibt die Bezugshöhe für die Wandhöhe die Höhe von 795,60 m. Abweichungen der Wandhöhen von bis zu 0,3 m sind hierbei zulässig. Das Abstandsflächenrecht nach BayBO ist weiterhin zu beachten.

Das Gebäude wird aus Hochwasserschutzgründen mit einer Sitzmauer mit max. 0,4 m über OK FFB EG umgeben. Im zweigeschossigen Bereich werden die Wandhöhen bei $7,60 \pm 0,30 \text{ m}$ liegen, im eingeschossigen Bereich bei $4,50 \text{ m} \pm 0,30 \text{ m}$, um für die Dachterrassen eine gemauerte Brüstung zu ermöglichen. Fallsicherungen (Geländer) sollen am Rand der Flächen angebracht werden können, um angesichts der besonderen Erfordernisse für die Bewohner einen angemessenen Schutz vor Unfällen zuzulassen. Der zweigeschossig ausgestaltete Bereich erhält begrünte Flachdächer (ca. 2 % Dachneigung).

5.4 Garagen und Nebengebäude

Es wird die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen zugrunde gelegt. Nördlich des Gebäudes ist vor einem Fahrradschuppen ein Kleintransporter-Stellplatz vorgesehen, der das Aussteigen aus einem behindertengerechten Transportfahrzeug unmittelbar an der Gebäudeüberdachung erlaubt.

Parkplätze entlang der Bildhauer-Sturm-Straße werden in Abstimmung mit der Stadt gemäß VEP eingerichtet.

5.5 Planung Wasserwirtschaft

Nach den Fachbetrachtungen im Gebiet ist die Versickerungsleistung des Untergrundes gut, sofern nicht direkt Grundgebirgsschichten (diagenetisch verfestigte Kalke) anstehen. Für die anfallenden Wässer im Gebiet, insbesondere das von Westen zu erwartende Hangwasser wird das Gebäude mit einem Schutzmäuerchen umgürtet. Zur Versickerung (insbesondere der Starkregenwasser) werden außerhalb der Biotopflächenbereiche in den Grünfläche kleine Geländemodellierungen vorgenommen, die Senken für das Wasser bilden und zusammen mit den Böschungen nach Norden und Süden sicherstellen, dass die Nachbargrundstücke nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Zwischen Fahrradschuppen und Straße wird ggf. ein Schutzmäuerchen erforderlich, da in der Einfahrt kein Raum für eine Böschungsgestaltung ist.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Im Bereich bestehen bisher biotopkartierte Flächen und landwirtschaftliche Nutzung als Intensivgrünland.

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und 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:

- Durch die Pflanzgebote werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Versiegelung soll durch Grünflächen versickerungsfähige Beläge gering gehalten werden
- Der Eingriff in Biotopstrukturen wird vermieden (T-Fläche mit ca. 820 m² am Westrand)

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Bepflanzung entlang der Bildhauer-Sturm-Straße erfolgt gemäß Pflanzliste. Versiegelte Flächen sollen auf das Vorhaben angepasst möglichst gering gehalten werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einrichtung harmonisch in die Landschaft einbinden und auch die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

Die Flachdachbereiche des zweistöckigen Gebäudeteils sind mit einer Begrünung zu versehen, die eine durchwurzelbare Schicht von mindestens 10 cm aufweist. Sowohl für intensive als auch für extensive Formen ist regionales Saatgut vorgeschrieben. Auch unter Solaranlagen ist in der Regel eine extensive Begrünung noch möglich und soll umgesetzt werden. In Anlehnung an die Betrachtung durch das Büro Mooser werden nur „gute“ Abflussbeiwerte der Dachausbildungen von höchstens 0,4 (Flachdach, begrünt, dünn) und niedriger, z.B. 0,1 (Flachdach, begrünt, dick) zugelassen. Dies dient dem Wasserhaushalt des Bereichs und unterstützt Effekte zum kleinräumigen Klima und zur Diversität. Fassadenbegrünung ist wegen der zusätzlichen positiven Wirkung ebenfalls zulässig. Ortsfremde Arten sind wegen der Nähe zum Biotop ausgeschlossen.

Nach Westen hin wird durch Grünstrukturen eine Beeinträchtigung des Biotops vermieden und auch die Abflussgeschwindigkeit von Niederschlagswassern reduziert, was die Versickerung begünstigt. Die Bepflanzung hat zudem einen positiven kleinklimatischen Effekt.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 8 - In der Bildsaul, vierte Änderung wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Durchgrünung des Gebietes festgesetzt.

Eingriffe in das Biotop sollen in Absprache mit der Fachbehörde vermieden werden. Diese hat bereits vor dem Verfahren signalisiert hat, dass, sollte das Biotop tatsächlich nach Osten über die bisher planerisch vorgesehene Fläche ausgedehnt sein, für einen Verlegungsantrag durch die Bauwilligen eine Aussicht auf Genehmigung besteht. Die nötigen Ersatzflächen werden vom gegenständlichen Bebauungsplan im Bereich der T-Linie mit insgesamt 820 m² vorgehalten. In diesem Bereich sind die Biotopflächen auch während der Bauzeit nicht zu Lagerzwecken zu nutzen oder zu befahren. Zur Bauzeit ist eine Auszäunung erforderlich. Gartennutzung soll auf den Flächen nicht stattfinden. Die Pflege ist vom Eigentümer nach den Angaben in der Satzung umzusetzen.

Der Bereich liegt zwar in Ortsrandlage am Westrand, ist jedoch wegen der Lage hinter der Kuppe des Galgenbichls windgeschützt und nicht in wichtigen Luftaustauschbahnen für die Stadt. Die östlich benachbarten Grünflächen sind derzeit noch unbebaut, können jedoch nach zugrundeliegendem Bebauungsplan jederzeit eine Bebauung erhalten. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bereits durch die Bildhauer-Sturm-Straße und die Dierlingstraße durchschnitten, weshalb keine wichtigen Biotopverbindungen an dieser Stelle vorliegen.

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

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

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

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 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

7.3 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 Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadt Füssen und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand: 17.11.2022) zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet. Die Bezugshöhen in Metern über Normalnull [m üNN] sind nach DHHN16 angegeben.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister