



Projekt-Nr. 5442-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## **Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung**

Stadt Füssen



### **Teil B: Textliche Festsetzungen**

(Teil B Textlichen Festsetzungen mit Teil C Begründung)

Entwurf i. d. F. vom 04. Juli 2023



Tragwerksplanung



Bauleitung



Architektur



Sachverständigenwesen



Baugrund



Generalplanung



Vermessung



Tiefbau



Raumordnung



SIGEKO

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
1	Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 15 „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ (teilräumlicher Geltungsbereich 1)	5
2	Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 14 „Private Verkehrsfläche / Stellplätze“ (teilräumlicher Geltungsbereich 1, 4 sowie 5)	5
3	Ergänzende textliche sowie planzeichnerische Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung und Erweiterung (teilräumlicher Geltungsbereich 2 und 3):	6
4	Inkrafttreten	6
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>7</b>
1	Denkmalschutz	7
2	Niederschlagswasser	7
3	Grundwasserschutz	8
4	Wärmepumpen-Systeme	8
5	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	8
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>10</b>
<b>Teil C</b>	<b>Begründung</b>	<b>11</b>
1	Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	11
2	Lage des Plangebietes	11
3	Planungsalternativen	12
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	12
5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
6	Ergänzende und geänderte Festsetzungen gemäß vorliegender Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest	16
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	17
8	Grünordnung/Naturschutz	18
9	Artenschutz	18
10	XPlanung Standard	18
11	Planungsstatistik	19
12	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	19
13	Bestandteile des Bebauungsplanes	20
14	Anlagen	20
15	Verfasser	20

## Präambel

Die Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

# **Bebauungsplan N 73 E**

## **„Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung und Erweiterung**

### **Satzung**

#### **I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 04. Juli 2023 den Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 04. Juli 2023 liegt dem Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Der rechtskräftige Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung geändert. Die durch den Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung (Teil A und Teil B) ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung (Teil A mit Teil B) ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“.

Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Änderungs- bzw. Erweiterungsbereiche sind in 5 teilräumliche Geltungsbereiche unterteilt. Durch die Herausnahme der festgesetzten Tiefgarage sind die nachzuweisenden Stellplätze in den jeweiligen teilräumlichen Geltungsbereichen festgesetzt.

### 1 **Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 15 „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ (teilräumlicher Geltungsbereich 1)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

*Bisherige Festsetzung:*

Nr. 15 „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“

**Geänderte Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung und Erweiterung (teilräumlicher Geltungsbereich 1):**

Die oben genannte textliche und planzeichnerische Festsetzung entfällt ersatzlos.

### 2 **Textliche sowie planzeichnerische Festsetzung Nr. 14 „Private Verkehrsfläche / Stellplätze“ (teilräumlicher Geltungsbereich 1, 4 sowie 5)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

*Bisherige Festsetzung:*

Nr. 14 „Private Verkehrsfläche / Stellplätze“ i. V. m. Nr. 20 „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 59 Kfz-Stellplätze herzustellen.“

**Geänderte Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung und Erweiterung (teilräumlicher Geltungsbereich 1, 4 sowie 5):**

Nr. 14 „Private Verkehrsfläche / Stellplätze“ i. V. m. Nr. 20 „Im Geltungsbereich sind auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen / Stellplätze 59 Kfz-Stellplätze herzustellen und dauerhaft für den Schulbetriebe zur Verfügung zu halten.“

**3      Ergänzende textliche sowie planzeichnerische Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan N 73 E „Bürgermeister Wallner-Straße-Nordwest“ – 1. Änderung und Erweiterung (teilräumlicher Geltungsbereich 2 und 3):**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

ergänzende Festsetzung:

Nr. 14 a „Private Verkehrsfläche / „Kiss and Run – Zone“

**4      Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Vorsorglich wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

#### 2 Niederschlagswasser

##### Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

##### Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA)

empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen.

#### Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

*Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen.* Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

### **3 Grundwasserschutz**

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche wird empfohlen.

### **4 Wärmepumpen-Systeme**

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm). Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u.U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

### **5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige



Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

#### IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Füssen, den .....

.....  
*Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister*

(Siegel)

## TEIL C BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Aktuell wird die Grund- und Mittelschule Füssen generalsaniert. Hierfür wurde der Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest aufgestellt und erhielt im Jahre 2021 seine Rechtskraft. Für den ruhenden Verkehr ist im rechtskräftigen Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest eine Tiefgarage unterhalb des Schulgebäudes vorgesehen. Das Planungsziel der Stadt Füssen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr hat sich geändert. Dieser soll nicht, wie ursprünglich geplant, in einer Tiefgarage untergebracht werden. Stattdessen sind oberirdische Flächen für den ruhenden Verkehr in der unmittelbaren Umgebung vorgesehen. Die Stellplatzpflicht im Sinne des Art. 37 Abs. 3 BayBO sieht vor, dass die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück bzw. auf geeigneten Flächen in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen sind. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich um die Bereiche ergänzt, in denen die Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt sind. Die Erweiterung bezieht sich auf Teilflächen der Hilteboldstraße im Westen, auf Teilflächen der Augsburgsberger Straße im Osten sowie Teilflächen der Bürgermeister-Wallner-Straße und Teilflächen der Straße An der Bildsäul im Süden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geänderten Parkflächen des ruhenden Verkehrs zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Füssen zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Ausschließlich die durch den Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die sonstigen Grundzüge und Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit bzw. Rechtskraft auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bezüglich der verbleibenden Festsetzungen und Hinweise wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest verwiesen.

### 2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Füssen. Es umfasst die Flurstücke Teilfläche 1330/28 (Augustenstraße), 1331, 1331/8, Teilfläche 1331/4 (Bgm.-Wallner-Straße), 1332 (Taxisweg), Teilfläche 1334/1 (Feistlestraße). Im Osten liegt zwischen dem Plangebiet und der Augsburgsberger Straße (B 16) noch eine zweireihige Wohnbebauung



**Abb. 1: Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelter Umgriff), o. M.**

### **3 Planungsalternativen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest wurde aufgestellt, um die Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen für die Grund- und Mittelschule zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich unbeplanten Innenbereich, so dass sich die baurechtliche Zulässigkeit der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Aufgrund der geplanten Höhe der zu sanierenden Gebäude, wie auch eine Unterschreitung der Abstandsflächen, war es baurechtlich notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Planungsalternativen sind keine vorhanden, weil sich die Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen auf die Bestandsgebäude beziehen.

### **4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

#### **4.1 Geländebeschaffenheit**

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einen Höhengniveau von ca. 797 m über NHN.

#### **4.2 Bestand innerhalb**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Grund- und Mittelschule Füssen mit dazugehörigen Außen- und Sportanlagen. Durch die Änderung wird das Plangebiet um vier

teilräumliche Geltungsbereiche erweitert. Hintergrund ist die Unterbringung der Stellflächen für den ruhenden Verkehr, die ursprünglich in der festgesetzten Tiefgarage vorgesehen waren.

#### **4.3 Bestand außerhalb**

Das Plangebiet befindet innerhalb des Stadtgebietes Füssen und ist nach allen Richtungen von Bestandsgebäuden umgeben. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Gelände des Gymnasiums und der Berufsfachschule an. Im Osten folgt unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet eine zweireihige Wohnbebauung, weiter östlich verläuft die Augsburgs Straße (B 16). Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Wohnbebauung mit II-III Vollgeschossen und Walm- bzw. Satteldächern. Im Westen folgt im Anschluss an die Augustenstrasse und Feistlestrasse ebenfalls eine Wohnbebauung, überwiegend mit II Vollgeschossen und relativ steilen Walm- sowie Satteldächern.

### **5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **5.1 Landesplanung und Raumordnung**

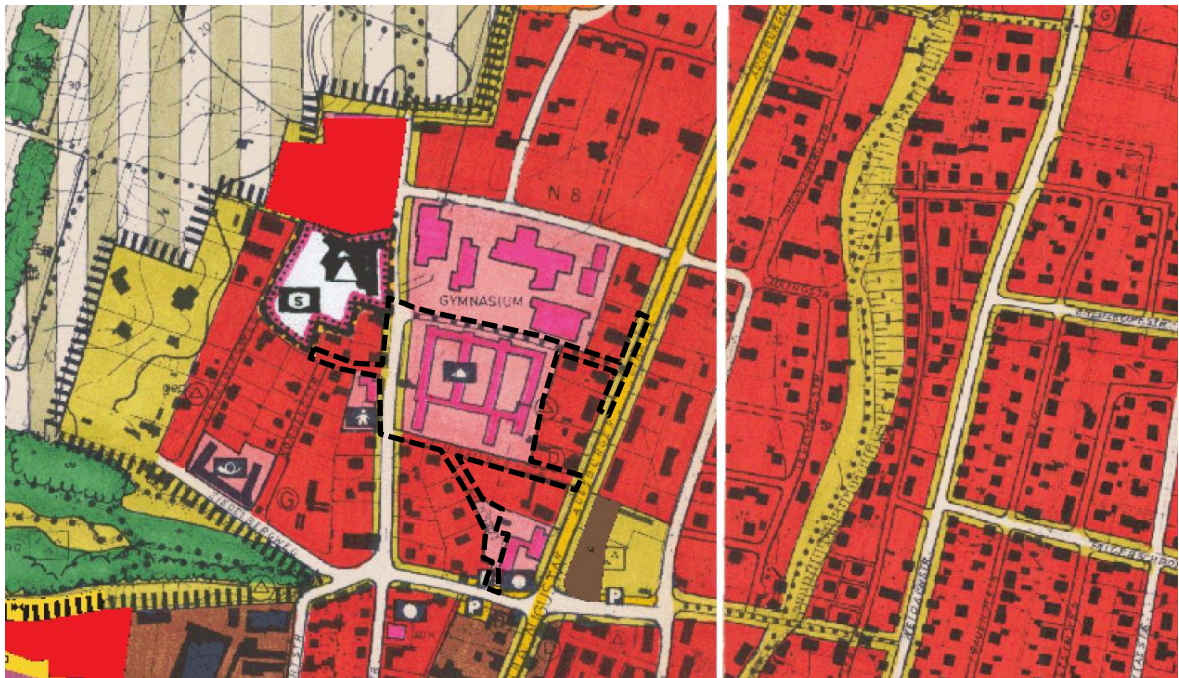
Die Stadt Füssen ist im Regionalplan Allgäu (RP 16) als Mittelzentrum dargestellt und liegt an einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung. Für das Bebauungsplangebiet inkl. der teilräumlichen Erweiterungsbereiche liegen im Regionalplan (RP 16) keine konkretisierenden Zielaussagen vor. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine bauliche Nutzung von Innenbereichsflächen mit dem Ziel der Innenentwicklung handelt, ist der vorliegende Bebauungsplan an die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung angepasst.

#### **5.2 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Füssen stellt für den Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine Änderungen der Darstellung für den Flächennutzungsplan. Aufgrund dessen wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.





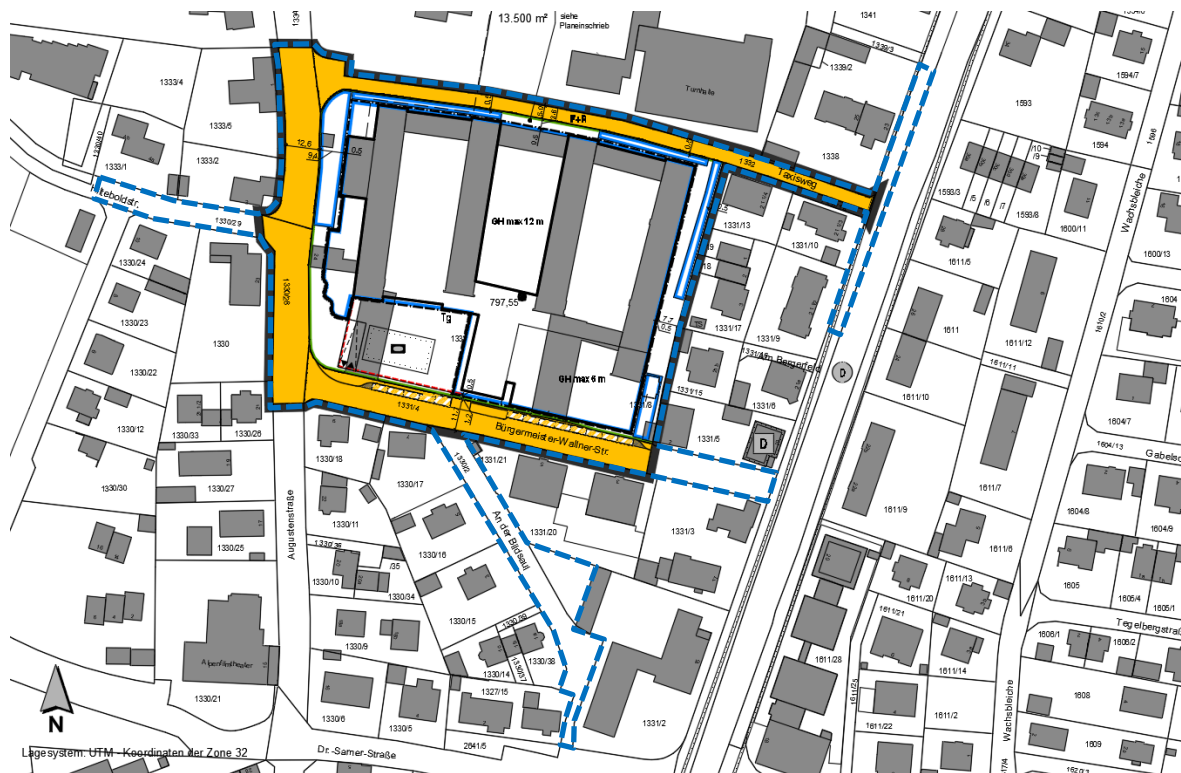
**Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.**

### 5.3 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (BBP N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest) mit rechtskräftigen Festsetzungen vor. Der ruhende Verkehr sollte ursprünglich in einer festgesetzten Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht werden. Hierzu haben sich die Pläne für den Umbau der Grund- und Mittelschule dahingehend verändert, dass die Stellplätze für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum festgesetzt werden.

Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die entsprechenden einzelnen Inhalte geändert bzw. ergänzt werden. Grundsätzlich erfolgt keine Veränderung der Art der (baulichen) Nutzung. An den Grundzügen der Planung wird festgehalten. Aus diesem Grund wird die vorliegende Änderung von einzelnen Festsetzungen begründet.

Aufgrund der Überlagerungsbereiche wird in den textlichen Festsetzungen (Teil B) formuliert, dass mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung gem. § 10 Abs. 3 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest – 1. Änderung und Erweiterung liegen, geändert und vollständig ersetzt werden.



**Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest der Stadt Füssen mit Änderungs- und Erweiterungsbereich (blau gestrichelter Umgriff), o. M.**

## 5.4 Verfahren

Die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest erfolgt im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB. Durch das bereits geltende Baurecht im Innenbereich für das gesamte Plangebiet mit einer Größe von ca. 19.700 m<sup>2</sup> auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Städtebaulicher Anlass ist die Änderung hinsichtlich der Fläche für den ruhenden Verkehr der Grund- und Mittelschule.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## **6 Ergänzende und geänderte Festsetzungen gemäß vorliegender Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest**

Die durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 E „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ bleiben von der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Somit ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ – 1. Änderung und Erweiterung die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“.

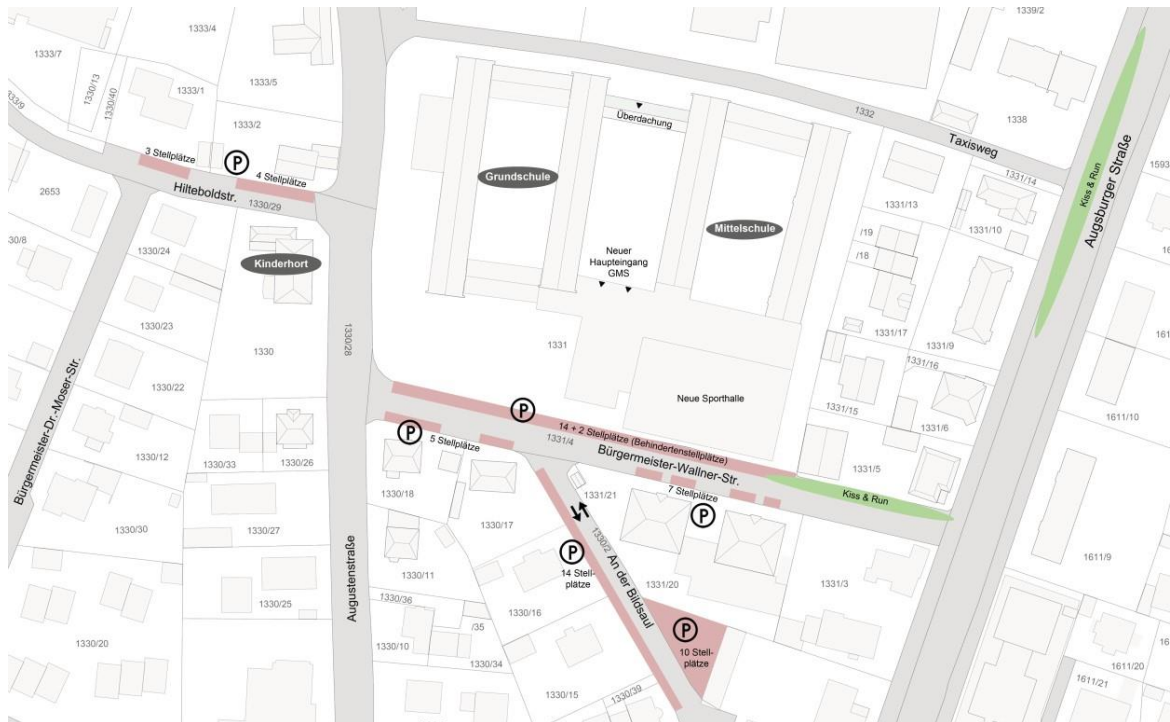
In der Begründung werden hierfür die geänderten Festsetzungen gemäß der vorliegenden Änderung erläutert. Damit soll eine Nachvollziehbarkeit der Änderungsinhalte gewährleistet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung von Bauvorhaben udgl. sowohl der Bebauungsplan N 73 Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest als auch die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes N 73 „Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ heranzuziehen sind.

### **6.1 Stellplätze für ruhenden Verkehr**

Die festgesetzte Tiefgarage, die ursprünglich unter den Außensportanlagen sowie der südwestlichen Ecke des Plangebietes vorgesehen war, entfällt ersatzlos. Um dem Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden, sind in den teilräumlichen Geltungsbereichen festgesetzte Stellflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen (Anzahl der Stellplätze: 59). Die Stellplätze sind im Westen in der Hilteboldstraße, im Süden in der Bürgermeister-Wallner-Straße bzw. in der Straße An der Bildsaul vorgesehen (vgl. Abb. 4 „Lage der Stellplätze für ruhenden Verkehr“).





**Abb. 4: Lageplan der Stellplätze im Umfeld der Grund- und Mittelschule (IB Daeges 2022), o. M.**

Gemäß des Art. 47 Abs. 3 BayBO sind die Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen bzw. auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes. Im Lageplan wird ersichtlich, dass sich die künftigen Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Grund- und Mittelschule befinden. Die Sicherung der Stellplätze erfolgt über die Entwidmung der öffentlichen Verkehrsflächen mit gleichzeitiger Sicherung der Stellplätze mittels Dienstbarkeiten zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde.

## 6.2 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Kiss and Run“ (Kurzpark-Zone)

Im Bereich der Bürgermeister-Wallner-Straße und der Augsburgstraße sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung („Kiss and Run-Zone“) festgesetzt. Hierdurch werden Bereiche geschaffen, zum Ein- und Aussteigen von Schülerinnen und Schülern, die privat zur Schule gebracht werden. Diese Verkehrsflächen dienen dazu, den Verkehrsfluss zu Schulbeginn und Schulschluss aufrecht zu erhalten. Der Ein- bzw. Ausstieg von Personen verläuft getrennt von der öffentlichen Verkehrsfläche.

## 7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,

- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Städte und Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet.

## **8 Grünordnung/Naturschutz**

Die 59 Stellplätze, die ursprünglich in einer Tiefgarage untergebracht wurden, werden in den angrenzenden Straßen untergebracht. Hierzu wurde der Baumbestand kartiert und geprüft. Im Bereich der Straße „An der Bildsaul“ (Fl.-Nr. 1331/2) befinden sich Bäume im öffentlichen Raum. Bei einer Umgestaltung dieser Fläche in Parkraum erfolgt hier ein Eingriff. Für diesen Eingriff wurde eine Bestandserhebung erstellt und bilanziert. Für einen etwaigen Eingriff und einer Entfernung dieses Baumbestandes muss ein Ersatz des Baumbestandes erfolgen. Das Entfernen dieses Baumbestandes darf nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Die Bilanzierung des Eingriffs ist als Anlage 2 des Bebauungsplanes zu finden.

## **9 Artenschutz**

Bei der Bestandsaufnahme der Bäume wurden keine Habitatsstrukturen registriert. Durch Eingriff in den Baumbestand in der Straße „An der Bildsaul“ (Fl.-Nr. 1331/2) wird kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

## **10 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 vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

## 11 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich (Planzeichnung; teil-räumliche Geltungsbereich 1 – 5)	ca. 22.691 m <sup>2</sup>	100 %
Fläche Baugrundstück	15.181 m <sup>2</sup>	67 %
davon überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze 1)	11.510 m <sup>2</sup>	
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze 2)	997 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen (mit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	7.510 m <sup>2</sup>	33 %

## 12 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

**13 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 04. Juli 2023  
Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf i. d. F. vom 04. Juli 2023  
Teil C: Begründung, Entwurf i. d. F. vom 04. Juli 2023

**14 Anlagen**

- Anlage 1 Rechtskräftiger Bebauungsplan N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nord-west i. d. F. vom 02. Februar 2021  
Anlage 2 Bestandsbilanzierung nach BayKompV (Baumbestand) vom 15.06.2023

**15 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung  
Stadt Krumbach, .....

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Maximilian Selmair

*Stadt Füssen, den .....*

.....  
*Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister*