

# **BEGRÜNDUNG** nach § 9 Abs. 8 BauGB

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN O 75 – WEIDACH NORDOST 2, STADT FÜSSEN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

<b>1 Planungsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung .....	2
1.2 Übergeordnete Planung .....	3
1.3 Geltungsbereich und Umgebung .....	4
1.4 Bestandsaufnahme und -analyse.....	4
<b>2 Planungskonzept .....</b>	<b>8</b>
2.1 Städtebauliches Grundkonzept .....	8
2.2 Art der baulichen Nutzung .....	11
2.3 Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen .....	13
2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen.....	16
2.6 Erschließung .....	16
2.7 Grünordnung und Freiflächen .....	20
2.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	25
2.9 Bodenordnende Maßnahmen .....	29
<b>3 Kenndaten der Planung.....</b>	<b>30</b>
3.1 Flächenaufteilung .....	30
3.2 Gebäudenutzung, Grundstücksgrößen .....	30
<b>4 Anlagen.....</b>	<b>31</b>
4.1 Grundlagen- und Bestandsanalysepläne	15 Blatt Anl. 1.1 – 1.15
4.2 Vorentwurfsalternativen 1, 2, 2a, 3, 4a und 5	29 Blatt Anl. 2.1 – 2.21
4.3 Abwägung Behörden, Vorentwurf	27 Blatt Anl. 3.1
4.4 Entwurf Var. e, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 4.1
4.5 Abwägung Behörden u. Öffentlichkeit, Entwurf	7 Blatt Anl. 5.1 – 5.2
4.6 Genehmigungsfassung, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 6.1
4.7 Sonstige Pläne	6 Blatt Anl. 7.1 – 7.6
4.8 Schnitte	2 Blatt Anl. 8.1 – 8.2
4.9 Verkehrs- und Freiflächen	3 Blatt Anl. 9.1 – 9.3
4.10 Schalltechnische Untersuchung	20 Blatt Anl. 10.1
4.11 Baugrunduntersuchung	35 Blatt Anl. 11.1
4.12 Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag	25 Blatt Anl. 12.1 – 12.6

# 1 Planungsgrundlagen

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Nachdem die Stadt Füssen derzeit über keine Baugrundstücke verfügt, jedoch eine enorme Nachfrage nach Bauplätzen besteht und die Stadt Füssen Flurstücke im Norden der Stadt im Anschluss an das Baugebiet O 53 – Weidach Nordost nahe der Mündung des Lechs in den Forggensee erwerben konnte bzw. kann, hat sich der Stadtrat der Stadt Füssen zur Aufstellung des Bebauungsplanes O 75 – Weidach Nordost 2 mit integriertem Grünordnungsplan entschlossen.

Angesichts des sowohl durch eine Wohnraumbedarfsanalyse konkret festgestellten, aber auch anhand der Anfragen- und Vormerkliste tatsächlich nachgefragten Bedarfs an Wohnraum ist eine Flächenneuanspruchnahme notwendig.

Die Wohnraumbedarfsanalyse 2020 ergab, dass trotz der hohen Bautätigkeit das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren nicht ausreichen wird, um die Nachfrage vollständig zu befriedigen. Insgesamt fehlen bis 2025 weitere 387 Wohnungen in der Stadt. Ein Großteil davon entfällt auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (250). Aber auch in Mehrfamilienhäusern besteht ein hoher zusätzlicher Bedarf (136). Knapp die Hälfte davon entfällt auf Ersatzbedarfe für bestehende Wohnungen. Die andere Hälfte der Gesamtbedarfe ist auf demographisch bedingte Neubedarfe zurückzuführen. Auch nach 2025 ist lt. Wohnraumbedarfsanalyse in Füssen mit einer steigenden Einwohnerzahl zu rechnen. Bis 2035 wird die Einwohnerzahl um rund 10,3% ansteigen. Insbesondere die Altersgruppe der unter 18-Jährigen sowie die Anzahl der Personen in der Familiengründungsphase im Alter zwischen 30 bis unter 45 Jahre wird in den nächsten Jahren ein starkes Wachstum erfahren, was sowohl eine Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Eigenheimen zur Folge haben wird. Des weiteren geht die Wohnraumbedarfsanalyse davon aus, dass die Anzahl der Haushalte von 2019 bis 2035 um zwölf Prozent ansteigen wird.

Daneben wurde ein Baulückenkataster erstellt und eine Befragung der Grundstückseigentümer eingeleitet. Damit soll in Erfahrung gebracht werden, in welchem Umfang eine Bereitschaft besteht, leer stehende Grundstücke selbst zu bebauen oder an die Stadt Füssen zu veräußern oder über Nachverdichtungen Lösungen zu entwickeln.

Aus der Analyse der durchgeführten Befragung geht hervor, dass insgesamt 236 Eigentümer angeschrieben worden sind und davon rund 21% eine Rückmeldung gegeben haben.

Insgesamt haben 2,12% der Befragten in Zukunft Bauabsichten für eigene Zwecke, weshalb diese Flächen nicht zur Verfügung stehen. Rund 5,1% der Befragten waren an einer Beratung zum Thema interessiert. An einem Verkauf ihres Grundstückes wären 1,69% (= 4 Personen) interessiert und hiervon (= 1 Person) alternativ an einem Tausch (0,85%). Mit den Kauf- und Tauschinteressenten wurde Kontakt aufgenommen. Zu Ergebnissen hat dies allerdings soweit ersichtlich nicht geführt.

Eines der Grundstücke ist zum erheblichen Teil als Biotop kartiert und nur zu einem minimalen Teil bebaubar. Ein zweites Grundstück liegt so weit im Außenbereich, dass der verbleibende Teil nicht selbständig bebaubar ist. Das dritte Grundstück liegt weitestgehend im Außenbereich und der Anteil im Innenbereich ist bereits durch eine Ergänzungssatzung als nicht bebaubarer

Überschwemmungsbereich festgesetzt. Effektiv bebaubar sind nur zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 2.340 qm. Eines der beiden Grundstücke befindet sich in Weißensee, eines in Bad Faulenbach.

Diese Erkenntnisse bestätigen, dass auf diesen Wegen das Wohnungsdefizit weder hinsichtlich des quantitativen Umfangs noch in zeitlicher Hinsicht behoben werden kann.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen, z.T. verdichteten Bauformen, da lt. Wohnraumbedarfsanalyse neben dem Bedarf an Geschößwohnungsbau auch künftig noch eine starke Nachfrage nach Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bestehen wird.

Außerdem soll geprüft werden, ob die Parkierung des nordseitig gelegenen Hotels verbessert und in Abstimmung mit der Gemeinde Schwangau die Wegeführung entlang des Lechs attraktiver gestaltet werden kann.

Im Dezember 2020 wurde das Architekturbüro Arnold mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beauftragt.

## 1.2 Übergeordnete Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 06.10.1987, Nr. 420-4621/201.4, genehmigten und seit der öffentlichen Bekanntmachung vom 02.01.1989 rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum größten Teil als Grünfläche dargestellt (siehe Anlage 1.1). Der östliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Forggensee und benachbarte Seen.

Die nördlichen Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 35 – Bootshafen (siehe Anlage 1.3), bei dessen Aufstellung im Jahr 2000 im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert wurde: Darin ist das Flurstück Nr. 2830/1 ebenfalls als Grünfläche bzw. im Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft – Wiese“ festgesetzt, während das östlich angrenzende Flurstück Nr. 2830 als Sondergebiet ausgewiesen ist, in dem gemäß Bebauungsplan Einrichtungen zulässig sind, „die der Lagerung und Wartung der Geräte und des Zubehörs für den Kleinbootsbetrieb dienen“ sowie „Wohnungen für Betriebsleiter / Hausmeister“. Nördlich dieser beiden Flurstücke befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche, die im Bebauungsplan O 35 – Bootshafen im östlichen Bereich als Fuß- und Radweg festgesetzt ist.

Daran schließen nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes O 75 – Weidach Nordost 2 ein Sondergebiet für Hotel, Restaurant und Apartment sowie eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz an.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes O 75 – Weidach Nordost 2 verläuft ein Fuß- und Radweg (Lechuferweg).

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Weidachstraße, an die außerhalb des Geltungsbereiches das Baugebiet O 65 – Weidach Nord 2 (siehe Anlage 1.3) anschließt. Im Bereich dieses Baugebietes ist nach Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 13.05.2019 wirksam. Während der südliche Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, schließt nach Norden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt an. Im Norden ist eine Grünfläche festgesetzt.

Die Flächen südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes O 75 – Weidach Nordost 2 sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen (Baugebiet O 53 – Weidach Nordost, siehe Anlage 1.3) bzw. nach Osten zum Lech hin als Grünflächen.

Parallel zum Bebauungsplan wird im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### 1.3 Geltungsbereich und Umgebung

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst in der aktuellen Planfassung 55.139 m<sup>2</sup>. Neben den momentan landwirtschaftlich genutzten Fl.Nrn. 2822 (11.740 m<sup>2</sup>), 2823 (18.023 m<sup>2</sup>), 2827/1 (3.640 m<sup>2</sup>), 2828 (3.716 m<sup>2</sup>), 2829 (3.455 m<sup>2</sup>) und 2830/1 (5.231 m<sup>2</sup>) befinden sich die an den Lechuferweg grenzenden Fl.Nrn. 2824 (345 m<sup>2</sup>) und 2827 (72 m<sup>2</sup>) sowie die bebaute Fl.Nr. 2830 (2.106 m<sup>2</sup>) innerhalb des Geltungsbereichs. Außerdem mit einbezogen wurden der sich im Eigentum der Stadt Füssen befindende Teil des Lechuferwegs (60 m<sup>2</sup>), die Weidachstraße (Fl.Nr. 3016: 2.208 m<sup>2</sup> und Fl.Nr. 3054/18: 235 m<sup>2</sup>), der Weg von der Weidachstraße zum Lech (Fl.Nr. 2832: 1.550 m<sup>2</sup>), eine Teilfläche des Spielplatzes (Fl.Nr. 2833/2: 1.649 m<sup>2</sup>) sowie Teilflächen der Hotelanlage (Fl.Nr. 2833: 282 m<sup>2</sup>, Fl.Nr. 2833/5: 691 m<sup>2</sup> und Fl.Nr. 2834/1: 136 m<sup>2</sup>).

Das Plangebiet wird im Westen von der Weidachstraße sowie der Wohnbebauung und der Kindertagesstätte des seit dem 13.05.2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes O 65 – Weidach Nord 2, im Norden von einer Hotelanlage und im Osten vom Lechuferweg begrenzt. Im Süden befindet sich die Wohnbebauung des seit 22.09.2014 rechtswirksamen Bebauungsplanes O 53 – Weidach Nordost.

### 1.4 Bestandsaufnahme und -analyse

#### 1.4.1 Topographie (siehe Anlage 1.6)

Im Bereich der Weidachstraße entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs fällt das Gelände von Süden nach Norden um ca. 0,7 % von ca. 784,00 m auf 782,70 m ü.NN. ab.

Im Osten – noch oberhalb der Böschung zum Lechuferweg – fällt das Gelände ebenfalls von Süden nach Norden von etwa 784,40 m auf 783,00 m ab.

Im Bereich des vorhandenen Grünstreifens entlang der Weidachstraße befindet sich eine leichte Böschung zum Gehweg hin, der dadurch bis zu 0,25 m über dem Niveau der Fahrbahn liegt. Im weiteren Verlauf Richtung Osten ist das Gelände von mehreren in Nord-Süd-Richtung verlaufenden ehemaligen Flutmulden des Lechs durchzogen, wobei die Geländehöhe im südlichen Teil zwischen ca. 782,80 m und 784,25 m (1,45 m) schwankt, im mittleren Teil zwischen 782,35 m und 783,80 m (1,45 m) und im nördlichen Teil, im Bereich des Weges, zwischen 782,60 m und 783,55 m (0,95 m).

Während im Süden und Norden der Lechuferweg eben anschließt (784,40 m bzw. 783,00 m), fällt der Weg im mittleren Bereich auf 782,60 m ab, so dass sich hier eine Böschung von ca. 0,80 m zum Niveau des Baugeländes ergibt.

Vom Weg fällt das Gelände im Süden unmittelbar steil zum Lech hin ab (80 %), während weiter nördlich das Gelände zunächst nur ein leichtes Gefälle (ca. 2 %) Richtung Osten aufweist und erst nach etwa 50 m zum Lech hin abfällt.

#### **1.4.2 Baustruktur** (siehe Anlagen 1.2 und 1.15)

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich ein zweigeschoßiges Gebäude mit 32° steil geneigtem Satteldach und Widerkehr sowie ein eingeschößiges Nebengebäude mit einem ebenfalls 32° geneigten Satteldach.

Die Umgebung des Baugebietes ist überwiegend von der Einzelhausbebauung der südlich und westlich angrenzenden Baugebiete O 53 – Nordost (rechtskräftig seit 22.09.2014) und O 65 – Weidach Nord 2 (rechtskräftig seit 13.05.2019) geprägt.

Im südlichen Baugebiet O 53 – Nordost wurden im unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Teil bisher sieben zweigeschoßige Einzelhäuser mit einer Dachneigung von 20° bis 24° errichtet. Zulässig sind hier gemäß Satzung des Bebauungsplanes maximal zweigeschoßige Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit einem von 18° bis 24° geneigten Satteldach. Die Wandhöhe darf von OK RFB bis OK Fußpfette maximal 6,00 m betragen ( $\triangleq$  ca. 6,10 m von OK FFB EG bis OK Dachhaut). Möglich sind auch Gebäude mit einer Neigung von 25° bis 28° wenn die Wandhöhe maximal 4,60 m beträgt ( $\triangleq$  ca. 4,70 m von OK FFB EG bis OK Dachhaut).

Im westlich angrenzenden Baugebiet O 65 – Weidach Nord 2 wird momentan die zweigeschoßige Kindertagesstätte mit einem 18° geneigten Satteldach errichtet. Zulässig ist auf diesem Grundstück eine Wandhöhe von 8,00 m ( $\triangleq$  ca. 8,10 m von OK FFB EG bis OK Dachhaut).

Auf den übrigen Parzellen ist noch keine Bebauung vorhanden. Gemäß Satzung des Bebauungsplanes sind hier Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit einem 18° bis 24° geneigten Satteldach zulässig. Die Wandhöhe darf maximal 6,00 m betragen ( $\triangleq$  ca. 6,10 m von OK FFB EG bis OK Dachhaut). Möglich sind auch Gebäude mit einer Neigung von 25° bis 28° wenn die Wandhöhe maximal 4,60 m beträgt ( $\triangleq$  ca. 4,70 m von OK FFB EG bis OK Dachhaut). Auf der Parzelle südlich der Kindertagesstätte darf die Wandhöhe jeweils 1 m höher sein, außerdem ist hier auch eine Hausgruppe zulässig.

Die nördlich angrenzende Hotelanlage besteht aus zwei- bis dreigeschoßigen, zusammengebauten Gebäuden mit einer Neigung von ca. 25° bis 28°.

#### **1.4.3 Erschließung** (siehe Anlage 1.14)

Das Baugebiet wird von der Weidachstraße aus erschlossen und ist in südlicher Richtung über diese sowie die Hochstiftstraße nordöstlich der Altstadt an die Sebastianstraße (B 16) angebunden. In nördlicher Richtung gelangt man auf der Weidachstraße in einem Bogen auf die Augsburger Straße (B 16).

Von Norden kommend ist die Weidachstraße mit Beginn des Geltungsbereiches nur für Anlieger befahrbar.

Die Weidachstraße weist im Bereich des Geltungsbereiches eine Fahrbahnbreite von ca. 5,35 m bis 6,30 m auf. Entlang der Westseite verläuft ab der Kindertagesstätte Richtung Süden ein ca. 2,50 m bis 2,60 m breiter Gehweg. Auf der Ostseite ist ebenfalls ein ca. 2,50 m breiter Gehweg ausgewiesen, der durch einen 1,50 m bis 3,30 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist.

Die Zufahrt zum Hotel und zum Verwaltungsgebäude der Forggensee-Schiffahrt erfolgt über einen ca. 4,90 m breiten Weg entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, der auf Tempo 20 begrenzt ist. Nach der Hotelzufahrt verschmälert sich der Weg bis auf ca. 3,65 m und ist als Gehweg ausgewiesen, der für Radfahrer und Anlieger befahrbar ist.

Nach dem Verwaltungsgebäude der Forggensee-Schiffahrt ist der Lechuferweg Richtung Süden nur noch für Radfahrer frei, während in nördlicher Richtung Radfahrer absteigen müssen.

Somit verläuft der Radweg „Forggensee-Rundweg“ von Süden kommend nördlich des Verwaltungsgebäudes der Forggensee-Schiffahrt Richtung Westen zur Weidachstraße und von hier weiter Richtung Norden.

#### **1.4.4 Nutzung** (siehe Anlage 1.15)

Im bestehenden Gebäude im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich die Verwaltung der Forggensee-Schiffahrt (EG: Garage und Büro, OG: Aufenthaltsraum und Werkstatt) und im südlichen Anbau eine Wohnung. Das Nebengebäude wird als Lager genutzt. Lt. Bebauungsplan O 35 – Bootshafen sind in diesem Sondergebiet Nebenanlagen für den Fremdenverkehr und Bootsbetrieb zulässig (siehe auch Punkt 1.2).

Im südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baugebiet O 53 – Nordost befindet sich Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Im Baugebiet O 65 – Weidach Nord 2 gegenüber der Weidachstraße wurde bisher nur die Kindertagesstätte mit Familienstützpunkt errichtet. Im übrigen Bereich sind Wohngebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und südlich der Kindertagesstätte auch als Hausgruppen zulässig. Im südlich angrenzenden Baugebiet O 33 – Weidach Nord ist ebenfalls Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorhanden.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Hotel mit Hallen- und Freibad. Lt. Bebauungsplan O 35 – Bootshafen sind in diesem Sondergebiet für Hotel, Restaurant und Appartement folgende Einrichtungen zulässig: Restaurant, Kioskbetrieb, Appartements, Gästezimmer, Hotel, Café / Bistro, Kureinrichtungen, Minigolfanlage.

#### **1.4.5 Grün und Wasser** (siehe Anlagen 1.2, 1.4, 1.5, 1.10 bis 1.13 und 1.14)

Der Umgriff des Bebauungsplanes betrifft überwiegend momentan landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Entlang der Böschung zum Lechuferweg befindet sich Bewuchs mit z.T. auch größeren Bäumen. Insbesondere im Nordosten im Bereich des Gebäudes der Forggensee-Schiffahrt und des Spielplatzes sind mehrere große Bäume vorhanden.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegt ein ca. 50 m breiter Streifen des Baugebietes im Landschaftsschutzgebiet LGS-00446.01 „Forggensee und benachbarte Seen“ (siehe Anlagen 1.4 und 1.5). Das Gebäude der Forggensee-Schiffahrt befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, vor dem Schwimmbad des Hotels springt das Landschaftsschutzgebiet zum Seeufer zurück.

Die Hochwassergefahrenfläche HQ 100, die zeigt, welches Gebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser, 782,00 ü.NN.) betroffen

ist, bleibt unterhalb des Lechuferweges (siehe Anlage 1.10). Das gesamte Bau-  
gebiet befindet sich jedoch in der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, die  
verdeutlicht, welches Gebiet bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwas-  
ser, 784,00 ü.NN.) betroffen ist (siehe Anlage 1.11).

#### **1.4.6 Ver- und Entsorgungsleitungen** (siehe Anlagen 1.8 und 1.9)

Im Südosten des Geltungsbereichs befinden sich oberhalb der Böschung zum  
Lechuferweg zwei Strommasten.

Ein Kanal verläuft in der Weidachstraße. Das Verwaltungsgebäude der Forg-  
gensee-Schifffahrt ist über die Fl.Nr. 2834/1 an das Kanalnetz angeschlossen  
(siehe Anlage 1.8).

Wasserleitungen verlaufen entlang der Westseite der Weidachstraße und im  
Weg zum Verwaltungsgebäude der Förggensee-Schifffahrt (siehe Anlage 1.9).

#### **1.4.7 Besitzverhältnisse** (siehe Anlage 1.7)

Die Stadt Füssen konnte die sich im Geltungsbereich befindenden Fl.Nr. 2822,  
2823, 2827/1, 2828 und 2829 bereits erwerben. Fl.Nr. 2830/1 wird ebenfalls  
von der Gemeinde erworben. Eigentum der Gemeinde sind außerdem das Grund-  
stück mit dem Verwaltungsgebäude der Förggensee-Schifffahrt (Fl.Nr. 2830),  
die sich im Geltungsbereich befindenden Flächen bzw. Teilflächen des Spielplat-  
zes (Fl.Nr. 2833/2), der Weidachstraße (Fl.Nrn. 3016 und 3054/18), des Weges  
zum Verwaltungsgebäude der Förggensee-Schifffahrt (Fl.Nr. 2832) sowie eine  
Teilfläche des Lechuferweges im Süden des Geltungsbereichs (Fl.Nr. 1623/2)  
und die an den Lechuferweg angrenzenden Fl.Nrn. 2824 und 2827.

Der Großteil des Lechuferweges einschließlich des angedachten Aussichts-  
punktes (1.344 m<sup>2</sup>) liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Schwangau und ist  
Eigentum des Freistaats Bayern. Um die Gemeindegrenze an die tatsächlichen  
Gegebenheiten anzupassen, so dass sie nicht weiterhin an zwei Stellen den  
Lechuferweg durchschneidet, wäre eine Gemeindegebietsänderung sinnvoll.  
Für das Zustandekommen eines Gebietstausches müssten der Gemeinde  
Schwangau von der Stadt Füssen jedoch konkrete Tauschflächen benannt  
werden. Im Entwurf wurde das Flurstück schließlich aus dem Bebauungsplan  
herausgenommen und der Geltungsbereich auf die Gemarkungsgrenze zurück-  
gesetzt. Das Nutzungsrecht wird mit dem Freistaat Bayern geklärt. Es wird  
vorgeschlagen, dass der Freistaat Bayern einen Gestattungsvertrag ausarbei-  
tet, in den neben dem Lechuferweg auch der Aussichtspunkt und der Rück-  
schnitt der lechseitigen Bepflanzung aufgenommen werden sollte. Im Gestal-  
tungs- sowie Verkehrs- und Freiflächenplan werden der Lechuferweg und der  
Aussichtspunkt über den Lech weiterhin dargestellt.

Ebenfalls nicht in Besitz der Gemeinde sind die Flurstücke nördlich des Weges  
zum Verwaltungsgebäude der Förggensee-Schifffahrt (Fl.Nrn. 2833, 2833/5  
und 2834/1).

## 2 Planungskonzept

### 2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Zunächst wurden die **Vorentwurfsalternativen 1 und 2** (siehe Anlagen 2.1 bis 2.4) ausgearbeitet. In beiden Alternativen erfolgt die Erschließung von der Weidachstraße aus über eine als Schleife ausgebildete Wohnstraße. Die Erschließung der äußeren zweireihigen Bebauung ist durch Stiche vorgesehen. Zwei Stiche mit Fußwegverlängerung (Alt. 1) bzw. zwei Wohnstraßen (Alt. 2) verbinden den südlichen mit dem nördlichen Teil der Schleife.

Der Fuß- und Radweg entlang des Lechs führt durch die nördliche Grünfläche zur Weidachstraße.

Im Südosten wird eine Fuß- und Radwegverbindung zum südlichen Baugebiet hergestellt.

Die bisherige Zufahrt zum Verwaltungsgebäude der Forggensee-Schifffahrt wird ersetzt durch ein Fahrtrecht über den neuen Hotelparkplatz.

In beiden Alternativen wird vorgeschlagen, das Landschaftsschutzgebiet östlich der Bebauung zu reduzieren und dafür weiter südlich Richtung Westen zu erweitern.

Entlang der Weidachstraße ist in Alternative 1 östlich der Fahrbahn ein Grünstreifen und anschließend ein Fuß- und Radweg vorgesehen, in Alternative 2 zusätzlich Parkplätze.

Außerdem unterscheiden sich die beiden Alternativen im Umgriff sowie in der Bebauung entlang der Weidachstraße und der Stellung der Gebäude entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze: Während in Alternative 1 die Stellplätze vor der Kindertagesstätte mit einbezogen sind, liegt in Alternative 2 der Spielplatz innerhalb des Geltungsbereichs. Entlang der Weidachstraße sind in Alternative 1 überwiegend giebelständige Doppelhäuser angeordnet, in Alternative 2 Reihenhäuser. Die südliche Bebauung besteht in Alternative 1 aus giebel- und traufständiger Bebauung, während in Alternative 2 durchgehend giebelständige Bebauung vorgesehen ist.

Im nächsten Schritt wurde die Alternative 2 zur **Alternative 2a** (siehe Anlagen 2.5 und 2.6) überarbeitet. Die wesentliche Änderung gegenüber Alternative 2 besteht darin, dass die Hotelparkplätze im westlichen Bereich statt beidseitig nur noch südlich der Zufahrtstraße vorgesehen sind, so dass sich die Fahrbahn hier nun im Bereich der bisherigen Straße befindet und der Abstand zur neuen Wohnbebauung größer wird.

Nachdem sich herausgestellt hatte, dass die bestehende Grenze des Landschaftsschutzgebietes – auch bei einem entsprechenden Ausgleich im Süden – nicht von Bauland überschritten werden darf und entlang der Weidachstraße eine verdichtete Bebauung gewünscht war, wurden die **Alternativen 3 und 4a** (siehe Anlagen 2.7 bis 2.10) entwickelt.

Bei beiden Alternativen reicht das Bauland nun nur noch bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes, so dass die Bebauung innerhalb der Wohnstraßenschleife reduziert werden musste und der südliche Teil der Wohnstraße mit dem nördlichen nur noch durch *einen* Fuß- und Radweg verbunden ist. Die südliche Bebauung ist zweireihig angeordnet und wird durch Stiche erschlossen. Die Bebauung entlang der Weidachstraße besteht nun aus drei großen Parzellen mit Wohnhöfen aus jeweils vier Mehrfamilien-, Reihen oder Doppelhäusern.

Außerdem erfolgt bei den Alternativen 3 und 4a die Zufahrt zum Verwaltungsgebäude der Forggensee-Schifffahrt nicht mehr über den Hotelparkplatz, da die



Stellplätze nun ausschließlich nördlich der Fahrbahn angeordnet sind. Dadurch konnte auch der Abstand zwischen Parkplätzen und Wohnbebauung nochmals vergrößert werden.

Die Alternativen 3 und 4a unterscheiden sich im Wesentlichen in der Verteilung der Haustypen (siehe Anlagen 2.8 und 2.10): In Alternative 3 ist die Anzahl der Kettenhäuser höher, in Alternative 2 die der Mehrfamilienhäuser. Während sich in Alternative 3 entlang der Weidachstraße Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie östlichen Bereich der Parzellen Nr. 1 bis 3 Reihen- und Doppelhäuser abwechseln, sind in Alternative 4a entlang der Weidachstraße nur Mehrfamilienhäuser sowie im östlichen Bereich Reihenhäuser vorgesehen.

Weitere Unterschiede können der Vergleichstabelle (siehe Anlage 2.13) entnommen werden.

In der anschließend ausgearbeiteten **Vorentwurfsalternative 5, Stand 20.09.2021**, (siehe Anlagen 2.11 und 2.12) wurde die Wohnstraßenschleife weiter nach Osten geführt, so dass hier zum Ortsrand hin nur noch eine einreihige Bebauung vorhanden ist.

Bei den Wohnhöfen entlang der Weidachstraße wird eine Bebauung aus jeweils zwei Mehrfamilien- und zwei Reihenhäusern vorgeschlagen, wobei sich entlang der Weidachstraße sowie im östlichen Bereich die beiden Gebäudetypen abwechseln.

Das bisherige Nebengebäude der Forggensee-Schifffahrt könnte abgebrochen und durch einen Carport zu ersetzt werden.

Westlich des Spielplatzes ist ein Gebäude für Carsharing, Ladestation, E-Bike-Ladestation und Lastenfahrräder vorgesehen. Dazu wird im Baurechtsplan eine Fläche für Versorgung festgesetzt.

Weitere Änderungen gegenüber den Alternativen 3 und 4a siehe Anlage 2.13.

Die Alternativen 3, 4a und 5 wurden in der Stadtratssitzung am 16.11.2021 vorgestellt. Es wurde beschlossen, die Alternative 5 weiter zu verfolgen.

Nach Anregungen aus dem Stadtrat wurde in einer Überarbeitung der **Vorentwurfsalternative 5** (siehe Anlagen 2.14 bis 2.20) zur Verkehrsberuhigung die Wohnstraßenschleife an zwei Stellen stärker verschwenkt. Aufgrund der Forderungen im Zusammenhang mit den Rückbehaltsflächen mussten außerdem für einen Großteil der bisher als Einfamilienhäuser vorgesehenen Bebauung alternativ auch Doppelhäuser ermöglicht werden (siehe Anlage 2.16). Weitere Beschreibung zur Vorentwurfsalternative 5 siehe tabellarischer Erläuterungstext Anlage 2.21).

Die Vorentwurfsalternative 5 wurde am 11.01.2022 vom Stadtrat beschlossen.

Im Entwurf wurde der auf dem Gebiet der Gemeinde Schwangau liegende Teil des Lechuferweges aus dem Geltungsbereich herausgenommen (siehe Punkt 1.4.7). Außerdem wurde der Mehrzweckstreifen der Wohnstraße verbreitert, da dieser auch als Parkplatz genutzt werden soll und die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen eine Stellplatzbreite von 2,30 m vorschreibt. Südlich der Wohnstraße wurde das Bauland um 3,00 bis 3,50 m nach Osten erweitert, um bei den Grundstücken der Kettenhäuser eine größere Breite zu ermöglichen. Nach einem Beschluss der Stadt Füssen und des für die Erschließung zuständigen Ingenieurbüros wurden die Straßenränder ausgerundet sowie die Fahrbahnbreite der Weidachstraße wieder auf 5,50 m reduziert und der bestehende östliche Gehweg nicht verändert.

Um die Anzahl der Einfamilienhäuser zu reduzieren, sind nun auf den Parzellen Nr. 4 und 5 auch Doppelhäuser zulässig. Um diese zu ermöglichen, können die Gebäude auf den Parzellen Nr. 4 bis 6 jetzt auch giebelständig zur Grünzone

errichtet werden. Ebenso sind nun auf den Parzellen Nr. 26 und 27 Doppelhäuser möglich. Verdichtet wurde auch die Bebauung der Parzellen Nr. 17, 18, 24 und 25: Hier sind neben zwei Doppelhäusern ein Reihenhauses und ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Um im Bereich der Rückbehaltsflächen die Grenzen der Fl.Nr. 2822 nicht zu überschreiten, wurde in der Variante d des Entwurfs die Wohnstraße weiter nach Süden verschwenkt.

Zuletzt wurde in Variante e des Entwurfs auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 die Anordnung der Reihen- und Mehrfamilienhäuser geändert und entlang der Weidachstraße dreigeschoßige Bebauung zugelassen, um hier eine in höherem Maße verdichtete (81 statt 63 Wohneinheiten) und damit wirtschaftlichere Bebauung zu ermöglichen.

Nachdem lt. Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu (Staatliches Bauamt) gemäß der Entscheidung des BayVGH vom 08.02.2008 (2 N 04/2141) eine Festsetzung der maximalen Gebäudebreite im Rahmen des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO nicht möglich ist, da dies als eine auf dieser Grundlage nicht zulässige planungsrechtliche Vorschrift mit städtebaulichem Inhalt gesehen werden kann, wird auf eine Begrenzung der Gebäudebreite verzichtet. Damit bei dann auch breiter möglichen Gebäuden die Firsthöhe begrenzt wird, wird für die verschiedenen Haustypen eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Das Baugebiet wird entsprechend den südlich und westlich angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das im Bebauungsplan O 35 – Bootshafen bzw. im bisher gültigen Flächennutzungsplan festgesetzte Sondergebiet wird in reduzierter Form beibehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Geschoßflächenzahl GFZ bestimmt. Die Festsetzung von Baufenstern schränkt die Bebauung ebenfalls ein. Die Gebäudehöhe wird durch Vorschriften zur Wand- und Firsthöhe nach Art. 81 Abs. 1 BayBO aus gestalterischen Gründen sowie wegen des Nachbarschutzes geregelt.

Auf neun Grundstücken sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten, auf zwei Grundstücken nur Doppelhäuser, auf 18 Grundstücken Einzel- oder Doppelhäuser und auf fünf Grundstücken insgesamt sieben Reihen- und sieben Mehrfamilienhäuser jeweils in offener Bauweise zulässig. Auf zwölf Parzellen müssen Kettenhäuser errichtet werden. Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Um eine klare Baustruktur zu erhalten, werden Baufenster, bei Kettenhäusern Flächen für Zwischenbaukörper, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Firstrichtungen festgelegt.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan zwar festgesetzt, die Gestaltung der Erschließungsflächen aber nur als Hinweis aufgenommen. Die genaue Ausarbeitung erfolgt erst bei der Verkehrs- und Freiflächenplanung.

Eine öffentliche Grünfläche befindet sich im Norden und Osten zwischen der Bebauung und der Zufahrt zur Verwaltung der Forggensee-Schifffahrt bzw. zwischen der Bebauung und dem Lechuferweg, eine weitere Grünfläche im Bereich des vorhandenen Spielplatzes. Eine private Grünfläche ist südlich der Hotelparkplätze vorgesehen. Pflanzgebote sichern die Durchgrünung.

Bei der Gebäudegestaltung nehmen die Baukörper Bezug auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung.

Die durchschnittliche Größe der 41 Einzel-, Ketten- und Doppelhausgrundstücke beträgt 455 m<sup>2</sup>, wobei die Größen zwischen 250 m<sup>2</sup> und 845 m<sup>2</sup> liegen. Dazu kommen drei Parzellen für je zwei Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlich 2.476 m<sup>2</sup> sowie eine Parzelle für ein Reihenhaushaus mit 616 m<sup>2</sup> und eine Parzelle für ein Mehrfamilienhaus mit 480 m<sup>2</sup>.

## **2.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet wird mit Ausnahme des nördlichen und östlichen Bereichs als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Fläche ist im zurzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, wird jedoch im Rahmen der parallel durchgeführten 43. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der südlich und westlich angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche festgesetzt.

Ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese Nutzungen nicht dem Charakter dieses Gebiets entsprechen würden. Außerdem ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen und als Zweitwohnsitz genutzte Wohnungen (siehe Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen).

Der Ausschluss von Ferien- und Zweitwohnungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen: In Füssen besteht nach wie vor ein Wohnraumdefizit insbesondere im Hinblick auf bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum und dabei besonders im Bereich der Mietwohnungen. Es besteht jedoch anhaltend der Trend zur Verdrängung des ohnehin zu knapp bemessenen Wohnraums durch die Einrichtung von Ferienwohnungen und die Nutzung als Nebenwohnsitz. Die Verdrängung von Dauerwohnraum durch Ferien- und Zweitwohnungen hat negative Auswirkungen auf die Wirtschaft der Stadt Füssen und das soziale Leben. Ziel des Ausschlusses von Ferien- und Zweitwohnungen ist, die Bauflächen für dauergenutzte Wohnungen zu sichern und Leerstand während der überwiegenden Zeit des Jahres zu vermeiden.

Das mit dem Gebäude der Forggensee-Schiffahrt bebaute Grundstück im Nordosten wird entsprechend dem momentan gültigen Flächennutzungsplan, jedoch in reduzierter Größe, als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, in dem die aktuell hier vorhandenen Nutzungen – Verwaltung sowie Lagerung und Wartung der Geräte und des Zubehörs des Schifffahrtsbetriebes, teilweise Wohnnutzung – zulässig sind (siehe Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen).

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird das Verhältnis von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche bzw. eine möglichst geringe Bodenversiegelung sichergestellt sowie in Verbindung mit weiteren Festsetzungen die gewünschte städtebauliche Ordnung und der notwendige Nachbarschutz geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschoßflächenzahl GFZ und die Gebäudehöhe bestimmt.

Durch die GRZ wird das Verhältnis von überbauter und nicht überbauter Fläche begrenzt und die Bodenversiegelung in Grenzen gehalten (siehe Baurechtsplan und Punkt 2.1 der textlichen Festsetzungen).

Als maximal zulässige **GRZ I** (Gebäudeflächen, Terrassen und Balkone, jedoch keine Garagen und Nebenanlagen) wird auf den für Mehrfamilien- und Reihenhäuser zugelassenen Parzellen Nr. 1 bis 3 ein Wert von 0,50 sowie auf den Parzellen Nr. 17, 18, 24 und 25 ein Wert von 0,45 festgesetzt. Dies bedeutet zwar eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,40 in Allgemeinen Wohngebieten, gemäß § 17 Abs. 2 kann diese Obergrenze jedoch überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Erhöhung der GRZ ist aufgrund der gewünschten verdichteten Bebauung notwendig, die eine höhere Anzahl an Wohnungen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Auch sind durch die Anordnung von Wohnhöfen und die Einhaltung der Abstandsflächen gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Für die fünf Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke innerhalb der Schleife der Wohnstraße (Parzellen Nr. 19, 23 und 26 bis 28) und die acht Grundstücke mit an der Grenze zu errichtenden Kettenhäusern (Parzellen Nr. 21, 22, 29, 30, 32, 33, 35 und 36) wird entsprechend dem nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete festgelegten Höchstwert 0,40 als maximal zulässige GRZ I festgesetzt. Für die übrigen 26 Parzellen im Allgemeinen Wohngebiet gilt ein maximaler Wert von 0,35.

Vor allem bei kleinen Parzellen kann diese maximal zulässige GRZ begrenzend wirken, d.h. die Baufenster können in ihrer Länge bzw. Breite nicht ganz ausgenutzt werden (z.B. Parzellen Nr. 32, 33, 35, 36 und 45).

Dagegen wird – insbesondere bei größeren Grundstücken – die maximal zulässige GRZ durch die festgesetzten Baufenster sowie die Einhaltung der Abstandsflächen nicht immer ganz erreicht werden.

Da nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) mitzurechnen sind (**GRZ II**), werden mit diesem Grenzwert auch die für Zufahrten und Stellplätze befestigten Flächen beschränkt und somit die Bodenversiegelung begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf in diesem Fall gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % überschritten werden.

Dementsprechend wird für alle Parzellen mit einer GRZ I von 0,35 eine GRZ II von 0,53 und bei den Einzel- bzw. Doppelhäusern innerhalb der Schleife der Wohnstraße ein maximaler Wert von 0,60 (= 50 %ige Erhöhung der GRZ I von 0,40) festgesetzt.

Nachdem gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden können, ist auf den Kettenhaus-Parzellen Nr. 21, 22, 29, 30, 32, 33, 35 und 36, um den Stellplatznachweis erfüllen zu können, sowie auf den Parzellen Nr. 17, 18, 24 und 25 für eine ausreichend große Tiefgarage ein Wert von maximal 0,70 zulässig und bei den Parzellen Nr. 1 bis 3 entlang der Weidachstraße eine GRZ II von maximal 0,80, um auch hier die notwendige Anzahl an Stellplätzen in einer entsprechend großen Tiefgarage unterbringen zu können. Um trotz der Überschreitung der nach BauNVO vorgegebenen Obergrenze die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, wird unter Punkt 7.3 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sowie Carports und Stellplätze selbst mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen und nicht überbaute Flächen größtmöglich zu begrünen sind. Außerdem werden als ausgleichende Maßnahmen Festsetzungen zur Regenwasserversickerung getroffen (siehe Punkt 8.1 der textlichen Festset-

zungen) und Pflanzgebote festgesetzt (siehe Punkt 7.2 der textlichen Festsetzungen), um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

Nachdem bis auf die sechs Mehrfamilienhäuser entlang der Weidachstraße alle Gebäude maximal zwei Vollgeschoße haben (DG ist aufgrund der festgesetzten maximalen Wandhöhe und Dachneigung i.d.R. kein Vollgeschoß, Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen sind nicht anzurechnen, siehe Anlage 8.1) ist die maximal zulässige **GFZ** mit 0,70, 0,80 bzw. 0,90 jeweils doppelt so hoch wie die GRZ I festgesetzt und liegt damit unter dem in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete festgelegten Höchstwert von 1,2. Für die sechs Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschoßen auf den Parzellen Nr. 1, 2 und 3 wird mit 1,20 der auch in der BauNVO als Obergrenze angegebene Wert als Höchstwert festgesetzt.

Um eine Einfügung der Gebäude ins Umfeld zu gewährleisten sowie aus Gründen des Nachbarschutzes und aus gestalterischen Gründen nach Art. 81 Abs. 1 BayBO wird die Gebäudehöhe beschränkt.

Zum einen wird die maximale **Höhenlage des Erdgeschoßes** über NN. als Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe festgelegt (siehe Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen und Punkt 2.8 der Begründung), zum anderen werden die maximale **Wand- und Firsthöhe** begrenzt (siehe Punkt 9.3 der textlichen Festsetzung und Punkt 2.8 der Begründung).

Für eine bestimmte Kombination aus Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung stehen dabei die Bezeichnungen II, II(+D) und III, um auch für den Laien auf den ersten Blick erkennbar zu machen, welche Bebauung möglich ist (siehe Punkt 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen sowie Punkt 2.8 der Begründung). So ist bei Gebäuden des Typs II eine Wandhöhe zwischen 5,25 und 5,75 m und eine Dachneigung zwischen 18° und 25° zulässig, während II(+D)-Gebäude eine Wandhöhe bis 6,50 m sowie eine Dachneigung von 18° bis 32° (Doppelhäuser) bzw. 30° bis 32° (Reihen- und Mehrfamilienhäuser) und Gebäude des Typs III eine Wandhöhe bis 8,50 m sowie eine Dachneigung von 15° bis 18° aufweisen dürfen.

## 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

### 2.4.1 Bauweise / Abstandsflächen

Im Baugebiet sind Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten), Hausgruppen (Reihen- und Kettenhäuser) und Doppelhäuser zulässig (siehe Baurechtsplan, 3.1 der textlichen Festsetzungen und Plan Haustypen Anlage 7.1), wobei auf einigen Parzellen auf Wunsch der Eigentümer der Rückbehaltsflächen sowohl Doppel- als auch Einfamilienhäuser zulässig sind.

Doppelhäuser sind auf den Parzellen Nr. 18 und 24 zu errichten. Diese bilden zusammen mit dem Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 17 und dem Reihnhaus auf Parzelle Nr. 25 einen Wohnhof. Auch die Parzelle Nr. 19 bietet sich aufgrund der Erschließung von Norden für ein Doppelhaus an.

Auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 bilden zwei Mehrfamilien- und zwei Reihenhäuser jeweils einen Wohnhof.

Während Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise errichtet werden müssen, ist für die Kettenhäuser auf den Parzellen Nr. 20 bis 22 sowie 29

bis 37 als abweichende Bauweise Kettenbebauung festgesetzt. Die Hauptgebäude auf diesen Grundstücken müssen mit Ausnahme der Parzellen Nr. 20, 31, 34 und 37 einseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Bereich zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze muss mit einem Zwischenbau geschlossen werden, der als Garage, Wohn- oder Büroraum, evtl. mit Flachdachterrasse, genutzt werden kann (siehe Punkt 2.4.3 und Punkt 2.8).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO Anwendung, damit die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Berechnung der Abstandsflächen wird als untere Bezugslinie der Wandhöhe das neue Gelände und nicht die vorhandene Geländeoberfläche zugrunde gelegt (siehe Punkt 3.1 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen und Anlagen 7.4 und 8.1 der Begründung), da das Gelände aufgrund der Hochwassergefährdung angehoben und somit das momentane Bestandsgelände unbedeutend wird. Zudem ist das bestehende Gelände von mehreren Mulden durchzogen, die aufgefüllt werden, wodurch ein Bezug auf das Bestandsgelände nicht sinnvoll ist.

## 2.4.2 Baugrenzen

Die durch Baugrenzen gebildeten Bauzonen bzw. Baufenster legen die überbaubaren Grundstücksflächen fest (siehe Baurechtsplan und Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen).

Während zum Rand des Baugebietes hin grundstücksübergreifende Bauzonen festgesetzt werden, um mehr Spielraum bei der Bebauung zu ermöglichen (insbesondere weil hier z.T. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und die Gebäude z.T. giebel- oder traufständig angeordnet werden können), dienen im übrigen Bereich die grundstücksbezogenen Baufenster der Raumbildung.

Die Baufenster können jedoch nicht immer in ihrer ganzen Größe ausgenutzt werden, da auch die Einhaltung der maximalen GRZ und GFZ beachtet werden muss. Des Weiteren müssen die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Die Bauzonen haben einen Abstand von 5 m bzw. 7 m zum Straßenraum und 4 m zum Grünzug. Der Abstand der Parzellen Nr. 44, 45 und 46 zum Anliegerweg beträgt 2 m bzw. 2,5 m.

Die Baufenster der Kettenhäuser weisen eine Länge von 13 m auf und haben einen Abstand von 2 m bzw. 3 m zum Straßenraum. Die Breite der Baufenster auf den Parzellen Nr. 20 bis 22 beträgt 9 m, die Breite der Baufenster auf den schmäleren Parzellen Nr. 29 bis 37 nur 8,5 m. Somit ergibt sich bei einer Ausnutzung dieser Breite ein Zwischenbau mit einer Breite von 4 m.

Die übrigen Baufenster innerhalb der Schleife der Wohnstraße haben im Norden einen Abstand von 2 m bzw. 3 m und im Süden von 4,5 m bis ca. 6,5 m zur Straße. Die Baufenster der Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 17, 18, 24 und 25 sind jeweils 13 m breit und 15 m (Doppelhäuser), 18 m (Mehrfamilienhaus) bzw. 20 m (Reihenhaus) lang. Breite und Länge der Baufenster der Einfamilien- oder Doppelhäuser auf den Parzellen Nr. 19, 23 sowie 26 bis 28 ergeben sich aus der Grundstücksgröße.

Die Baufenster der Einfamilienhäuser im rückwärtigen südlichen Bereich (Parzellen Nr. 38 bis 43) sind mit einem Abstand von 3 m zum östlichen und 5 m zum westlichen Nachbargrundstück angeordnet. Somit liegt die Länge dieser Baufenster je nach Grundstücksbreite zwischen 12,5 m und 15,5 m. Die Breite ist auf 10 m bzw. 11 m begrenzt.

Für die Reihenhäuser auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 sind 13 m bzw. 15 m breite

und 19 m bis 31 m lange Baufenster festgesetzt, für die Mehrfamilienhäuser 13 m bzw. 14 m breite und 21 m bis bzw. 34 m lange Baufenster.

Die Baufenster auf den Parzellen Nr. 18 bis 21 dürfen auf der Südseite durch in der Länge begrenzte Anbauten um maximal 3 m (Pulldach- und Flachdach-Anbauten) bzw. 1,5 m (Widerkehr), z.B. durch einen Wintergarten, überschritten werden (siehe Punkt 3.2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen). Dadurch können der Nachbarschutz und die gewünschte Ordnung besser eingehalten werden, als durch eine Vergrößerung des gesamten Baufensters.

Das Baufenster im Sondergebiet umfasst das bestehende Gebäude der Forgensee-Schiffahrt.

#### **2.4.3 Flächen für Zwischenbaukörper**

Die Flächen für die Zwischenbaukörper der Kettenhäuser sind 9,5 m tief. Sie springen auf den Parzellen Nr. 29 bis 37 gegenüber den Baufenstern des Nachbarhauses um ca. 1,9 m bis 2,6 m zurück und haben eine Breite von 4 m. Auf den Parzellen Nr. 20 bis 22 springt die Fläche für Zwischenbaukörper gegenüber dem Baufenster um 1,0 m bis 1,6 m zurück.

In diesen Flächen sind Garagen, Wohn- und Büroräume möglich (siehe Punkt 3.3 der textlichen Festsetzungen), deren Dach als Terrasse genutzt werden kann.

#### **2.4.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten**

Um Kettenbebauung (außer in den dafür vorgesehenen Bereichen) zu verhindern und damit der Nachbar die Situation bei der Hausplanung einschätzen kann, werden im Baurechtsplan Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesen.

Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen sowie in den Flächen für Zwischenbaukörper zulässig und können in den Hauptbaukörper integriert werden (siehe Punkt 3.4 der textlichen Festsetzungen).

Garagen müssen entweder an der Grundstücksgrenze errichtet werden oder einen Grenzabstand von mindestens 1 m einhalten, um zu vermeiden, dass unzugängliche und damit schwer zu pflegende Bereiche entstehen (siehe Punkt 3.4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

Der Abstand des Garagentores zum Fahrbahnrand muss mindestens 5 m betragen, damit vor der Garage stehende Fahrzeuge nicht in den Straßenraum hineinragen und das Garagentor trotzdem gut geöffnet werden kann (siehe Punkt 3.4 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen).

Stellplätze können auch entlang der Zufahrt sowie auf dem Grundstück entlang der Straße angeordnet werden (siehe auch Punkt 2.6.3). Im Bereich der privaten Stellplatzfläche in der Weidachstraße und der westlichen Wohnstraße sowie nördlich der Parzellen Nr. 17 und 18 sind weitere Stellplätze für die Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser möglich (siehe auch Punkt 2.6.3).

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind ebenfalls nur in den dafür vorgesehenen Flächen möglich (siehe Punkt 3.4 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen). Nicht festgesetzt wird der Umgriff der Tiefgarage, da die Größe durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl begrenzt ist.

#### **2.4.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baufenster und der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, nicht jedoch im Straßenraum, der von Bebauung freigehalten werden soll. Daher werden unter Punkt 3.5 der textlichen Festsetzungen Nebenanlagen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer theoretischen Linie, die sich durch eine Verbindung der einzelnen Baufenster ergeben würde, ausgeschlossen. Um auch in den übrigen Grundstücksbereichen das Ausmaß von Nebenanlagen einzuschränken, wird die Grundfläche auf 12 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### **2.4.6 Stellung der baulichen Anlagen**

Um eine klare Baustruktur und einen einheitlichen Straßenraum mit trauf- bzw. giebelständiger Bebauung zu erhalten, wird im Bebauungsplan die Firstrichtung festgesetzt (siehe Baurechtsplan und Punkt 3.6 der textlichen Festsetzungen).

Die Gebäude in der Wohnstraße sind überwiegend in giebelständiger Bauweise zu errichten. Nur die Doppelhäuser auf den Parzellen Nr. 18 und 24 sowie die Gebäude auf den Parzellen Nr. 19 und 28 sind traufständig angeordnet, bei den Parzellen Nr. 13 bis 16 ist die Ausrichtung freigestellt, ebenso bei den Parzellen Nr. 4 bis 6, 8 und 45.

Die Gebäude auf den Parzellen Nr. 38 bis 44 müssen traufständig zur südlich angrenzenden Bebauung errichtet werden.

Entlang der Weidachstraße wechseln sich traufständige Mehrfamilienhäuser mit giebelständigen Reihenhäusern ab.

### **2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen**

Die maximale Anzahl von Wohneinheiten wurde aus städtebaulichen Gründen sowie im Hinblick auf den Nachbarschutz und eine sinnvolle Unterbringung und Beschränkung der notwendigen Stellplätze festgelegt (siehe Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen).

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, bei Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Haushälfte. Auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 sind gemäß den Eintragungen im Baurechtsplan 31, 27 bzw. 23 Wohneinheiten möglich, insgesamt 81 Wohneinheiten. Im Gestaltungsplan vorgeschlagen sind hier je Parzelle ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen und ein Mehrfamilienhaus mit neun bis 15 mit Mitteln der sozialen Wohnungsraumförderung errichteten Wohnungen sowie ein Reihenhaushaus mit drei Wohneinheiten und ein Reihenhaushaus mit drei bis fünf Wohneinheiten (siehe Wohnungsverteilung Anlage 7.6). Auf Parzelle Nr. 17 ist lt. Eintragung im Baurechtsplan ein Mehrfamilienhaus mit sechs und auf Parzelle Nr. 25 ein Reihenhaushaus mit drei Wohneinheiten möglich.

### **2.6 Erschließung**

Entsprechend den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Baurechtsplan und Punkt 5 der textlichen Festsetzungen). Die im Plan dargestellte Aufteilung in Fahrbahn, Fußweg und Multifunktionsstreifen sowie die genaue Lage



der Fuß- und Radwege in der Grünzone sind jedoch nicht verbindlich und daher im Baurechtsplan nur als Hinweis aufgenommen.

### 2.6.1 Fahrverkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Weidachstraße aus über eine als Schleife ausgebildete Wohnstraße, die zur Verkehrsberuhigung östlich der Parzellen Nr. 1 und 2 nach Süden verschwenkt. In diesem Bereich könnte die Fahrbahn außerdem durch Natur- oder Betonsteinpflaster abgesetzt sein, ebenso im Einmündungsbereich des Fuß- und Radwegs 2. Diese Maßnahmen sind auch im Gestaltungsplan (Anlage 6.1) und im Plan Verkehrs- und Freiflächen (Anlage 9.1) dargestellt. Weiter wird vorgeschlagen, die Wohnstraße ab den Pflasterflächen als Verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Eine entsprechende Beschilderung sollte das Parken im seitlichen Mehrzweckstreifen zulassen. Die westlichen Bereiche der Wohnstraße, in denen ohnehin ein Gehweg vorgesehen ist, sollten wie die Weidachstraße als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden, so dass zur Verkehrsbremmung in der Weidachstraße in Süd-Nord-Richtung „Rechts vor Links“ zu beachten ist.

Durch die vorgeschlagene Anordnung eines 2,30 m breiten Grünstreifens bzw. einer Schotterrasenfläche auf der Südseite ist es möglich, dass nur ein relativ schmaler und daher verkehrsbremmend wirkender Bereich von ca. 4,16 m asphaltiert wird. Einschließlich der Randeinfassungen ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 4,50 m. Rechnet man auch die zweite Zeile neben dem südlichen Grünstreifen dazu, ergibt sich eine tatsächlich nutzbare Fahrbahnbreite von 4,67 m. Der gesamte Straßenraum hat eine Breite von 6,80 m (siehe Schnitt 3.2b auf Anlage 9.3).

Die seitliche 2,30 m breite Mehrzweckfläche kann für straßenbegleitende Bäume, parkende Autos in Spitzenzeiten (Besucher usw.), Aufenthalts- und Ausweichflächen für Fußgänger, Platz für Schnee im Winter und breite Fahrzeuge sowie als Sicherheitszone bei der Grundstücksausfahrt genutzt werden. Dieser Grünstreifen ist an der südlichen bzw. westlichen Straßenseite angeordnet, um die angrenzenden Gebäude möglichst wenig durch die Bäume zu verschatten. Im Bereich der Parzellen Nr. 1 bis 3 verbreitert sich die Fahrbahn auf 5,00 m (einschließlich Randeinfassungen). Auf der Südseite befinden sich 2,30 m breite Besucherstellplätze der Reihen- und Mehrfamilienhäuser (siehe auch Punkt 2.6.3). Dahinter verläuft ein 1,75 m breiter Gehweg. In diesem Bereich hat der Straßenraum eine Gesamtbreite von 9,05 m (siehe Schnitt 3.2a auf Anlage 9.3).

Die rückwärtigen Gebäude werden durch die Stiche 1 bis 4 erschlossen sowie durch die für Anlieger befahrbaren Fuß- und Radwege 1b bis 4, die im weiteren Verlauf auch eine Anbindung herstellen an das südlich angrenzende Baugebiet und den Lechuferweg bzw. dessen Verbindung zur Weidachstraße. Ein weiterer Fuß- und Radweg, der zur rückwärtigen Erschließung der Parzelle Nr. 2 ebenfalls für Anlieger befahrbar ist, stellt eine Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Wohnstraße her.

Bei den Stichen wird eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und ein 1,00 m breiter Grünstreifen auf der Ostseite vorgeschlagen (siehe Schnitt 3.2d auf Anlage 9.3). Bei den für Anlieger befahrbaren Fuß- und Radwegen 2, 3 und 4, die jeweils zwei bis vier Grundstücke erschließen, könnte die Fahrbahn mit 3,50 m und der Grünstreifen mit 1,50 m geplant werden (siehe Schnitt 3.2e auf Anlage 9.3), während für die Fuß- und Radwege 1a und 1b, die nur ein Grundstück erschließen bzw. der rückwärtigen Erschließung der Parzellen Nr. 1 und 2 dienen, eine Fahrbahnbreite von nur 3,00 m und ein Grünstreifen von 2,00 m vorgeschlagen werden.

Die Zufahrt zum Verwaltungsgebäude der Forggensee-Schifffahrt und zum Hotel erfolgt ca. 4,80 m südlich der bestehenden Straße. Da nördlich die Senkrechteparkplätze des Hotels angrenzen, beträgt die Fahrbahnbreite hier 5,50 m (siehe Schnitt 3.2c auf Anlage 9.3). Die weitere Zufahrt zum Gebäude der Forggensee-Schifffahrt nach den Parkplätzen erfolgt über einen Fuß- und Radweg, der auch für Anlieger befahrbar ist.

In der Weidachstraße beträgt die bestehende Fahrbahnbreite am südlichen Ende des Geltungsbereichs ca. 6,30 m und am nördlichen Ende ca. 5,50 m. Dazwischen verschmälert sich die Fahrbahn bis auf ca. 5,35 m. Der westliche Gehweg hat momentan eine Breite von ca. 2,40 m bis 2,60 m.

Nachdem zunächst vorgeschlagen worden war, den bestehenden Gehweg auf der Westseite zu belassen und bis zu den Parkplätzen bei der Kindertagesstätte eine Fahrbahn mit einer Breite von 5,50 m vorzusehen, wurde vom Stadtrat am 11.01.2022 beschlossen, die Fahrbahn aufgrund des hohen Aufkommens an Radfahrern auf 6,00 m zu verbreitern und, um kein Bauland zu verlieren, den westlichen Gehweg auf im Süden 2,10 m zu verschmälern. Im weiteren Verlauf hätte sich eine Gehwegbreite von 2,00 m ergeben (siehe Gestaltungsplan Vorentwurf Alt. 5, Anlage 2.15).

In einer Besprechung am 10.05.2022 wurde jedoch von Vertretern der Stadt Füssen und dem für die Erschließungsplanung zuständigen Ingenieurbüro beschlossen, dass die Weidachstraße nun doch nur mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut und der erst kürzlich erstellte Gehweg westlich der Weidachstraße erhalten wird (siehe Straßenquerschnitte, Anlage 9.2). Erst im Bereich des Kindergartens wird die Fahrbahn aufgrund der dortigen Senkrechte-Parkplätze auf 6,00 m verbreitert.

Im Norden des Geltungsbereichs wird zur Verkehrsbremmung eine Verschwenkung der Fahrbahn um ca. 4 m vorgeschlagen. Im weiteren Verlauf wird in Nord-Süd-Richtung eine Geschwindigkeitsreduzierung durch die Rechts-vor-Links-Regelung bei der Einmündung der Josef-Lorch-Straße erzielt. Weitere verkehrsbremmende Maßnahmen könnten 1,25 m breite Pflanzflächen wenn möglich mit Bäumen sein, die jeweils gegenüber den Einmündungen der Wohnstraße 0,75 m in den Gehweg und 0,50 m in die Fahrbahn reichen. Der Gehweg hätte an diesen Stellen dann noch eine Breite von 1,75 m statt 2,50 m, die Fahrbahn würde sich von 5,50 m auf 5,00 m verschmälern. Auf einen Materialwechsel bzw. eine Markierung mit Einzeiler könnte hier verzichtet werden, damit die Rechts-Vor-Links-Regel deutlich bleibt. Diese Maßnahmen sind im Gestaltungsplan (Anlage 6.1) und im Plan Verkehrs- und Freiflächen (Anlage 9.1) dargestellt.

Östlich grenzen an die Weidachstraße 2,30 m breite Besucherstellplätze der Reihen- und Mehrfamilienhäuser an (siehe auch Punkt 2.6.3), sowie ein 2,00 m breiter Gehweg.

## **2.6.2 Fuß- und Radwege, Platzflächen**

In der Wohnstraße wird bis auf den Bereich entlang der Parzellen Nr. 2 und 3 auf einen straßenbegleitenden Gehweg verzichtet, da durch den Grünstreifen neben der Straße Ausweichflächen für Fußgänger vorhanden und hier keine übergeordneten Fußwegbeziehungen zu erwarten sind. In der Weidachstraße sind jedoch Gehwege vorgesehen (siehe Punkt 2.6.1).

Der Fuß- und Radweg entlang des Lechs könnte von ca. 2,20 m bis 2,70 m auf 3,00 m verbreitert werden. Gleichzeitig wären eine Entschärfung der Kurve und eine Höhenangleichung sinnvoll. Beides ist im Gestaltungsplan (Anlage

6.1) und im Plan Verkehrs- und Freiflächen (Anlage 9.1) dargestellt, der Lechuferweg befindet sich jedoch zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Voraussetzung für die Umgestaltung des Lechuferweges im Rahmen des Bebauungsplanes wäre eine Gemeindegebietsänderung gewesen, da ein Großteil auf dem Gebiet der Gemeinde Schwangau liegt (siehe Punkt 1.4.7 und Anlage 7.5).

Vom Lechuferweg führt ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,75 m durch die nördliche Grünfläche zur Weidachstraße (siehe Schnitt 3.2c, Anlage 9.3).

Weitere Fuß- und Radwege verbinden die unter Punkt 2.6.1 beschriebenen für Anlieger befahrbaren Fuß- und Radwege mit dem südlich angrenzenden Baugebiet bzw. mit dem Lechuferweg und dessen Verbindung zur Weidachstraße. Auf Wunsch der Eigentümer der Rückbehaltsflächen soll der Weg zum Lechuferweg (Fußweg 3) jedoch nicht für Radfahrer befahrbar sein, damit die Benutzer des Forggensee-Rundweges nicht in das Baugebiet gelangen. Daher ist auch die Breite mit 1,75 m gegenüber der Breite der Fuß- und Radwege mit 2,50 m reduziert.

Im Südosten der Wohnstraßenschleife könnte ein Platz gestaltet werden. Denkbar wäre hier das Aufstellen einer Bank und die Pflanzung von Bäumen wie im Gestaltungsplan (Anlage 6.1) und im Plan Verkehrs- und Freiflächen (Anlage 9.1) dargestellt.

Ein weiterer Aufenthaltsbereich in Form eines Aussichtspunktes über den Lech mit Sitzstufen ist am Lechuferweg angedacht (Anlagen 6.1 und 9.1), jedoch befindet sich dieser wie der Großteil des Lechuferweges auf dem Gebiet der Gemeinde Schwangau und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

### **2.6.3 Öffentliche Parkplätze, private Stellplätze und Garagen**

Sechs öffentliche Parkplätze sind im Nordosten des Baugebietes für Besucher des Spielplatzes und Langläufer vorgesehen (siehe Baurechtsplan).

Nördlich der Zufahrtsstraße zur Verwaltung der Forggensee-Schifffahrt können auf Privatgrund ca. 68 Stellplätze für das angrenzende Hotel entstehen (siehe Anlagen 6.1, 9.1 und Baurechtsplan), wodurch die Parkplatzsituation des Hotels verbessert wird. Die bisherigen ca. 60 Parkplätze könnten durch Grünflächen ersetzt werden.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Füssen sind für die Reihen- und Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 bei Wohnungen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze je Wohnung anzulegen bzw. bei mit Mitteln der sozialen Wohnungsraumförderung errichteten Wohnungen je 1 Stellplatz je Wohnung und davon – da es sich um eine Wohnanlage mit mehr als 20 Wohnungen handelt – 25% für Besucher auszuweisen. Dies ergibt bei den maximal 81 möglichen Wohneinheiten eine Anzahl von 31,5 Besucherstellplätzen (siehe Wohnungsverteilung und Stellplatznachweis Anlage 7.6).

Um diese Anzahl an Besucherstellplätzen nachweisen zu können, werden durch den Bauträger der Reihen- und Mehrfamilienhäuser entlang der Weidachstraße 18 Besucherstellplätze und entlang der westlichen Teile der Wohnstraßenschleife acht bzw. fünf Besucherstellplätze auf öffentlichem Grund errichtet und mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaften belastet. Insgesamt ergeben sich dadurch 31 Besucherstellplätze. Diese Stellplätze sind im Baurechtsplan als private Stellplatzfläche festgesetzt

(siehe auch Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen). Ebenso als private Zone für Stellplätze festgesetzt sind fünf Besucherstellplätze für die Parzellen Nr. 17 und 18 entlang der Wohnstraße.

Um zu vermeiden, dass der Grünstreifen entlang der Wohnstraße nur als Parkplatz genutzt wird, sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Füssen für Einfamilienhäuser (Einzel- und Kettenhäuser) und Doppelhäuser zwei Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe Punkt 10.1 der textlichen Festsetzungen). Hierfür stehen nach Punkt 3.4 der textlichen Festsetzungen die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zur Verfügung. Außerdem ist eine Anordnung innerhalb der Baugrenzen und im Bereich der Zufahrten sowie auf dem Grundstück entlang der Straße möglich (siehe auch Punkt 2.4.4). Besucher können auch auf den Mehrzweckstreifen entlang der Wohnstraße parken (siehe Punkt 8 der Hinweise).

Überdachte Stellplätze über eine Doppelgarage hinaus dürfen nur als Carports ausgebildet werden, um eine Massierung von Garagentoren zu vermeiden (siehe Punkt 10.2 der textlichen Festsetzungen).

## 2.7 Grünordnung und Freiflächen

### 2.7.1 Grünordnerisches Konzept

Grundsätzliche Zielsetzung der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Dementsprechend werden folgende grünordnerischen und gesamtplanerischen Maßnahmen zur Verringerung der nicht zu vermeidenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen:

- Geringhaltung der überbaubaren Grundstücksfläche durch teilweise Reduzierung der nach BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,40 auf einen Wert von 0,35 (siehe Baurechtsplan und Punkt 2.3).
- Festsetzung eines öffentlichen Grünzuges im Norden des Baugebietes (siehe Baurechtsplan und Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen).
- Ausgleichsflächen im Osten zwischen Lech und Baugebiet mit Festsetzung einer extensiven Grünlandnutzung und der Anlage von Mulden und Senken als ökologisch hochwertiger Bereich im Landschaftsschutzgebiet.
- Pflanzung einer lockeren Gehölzkulisse am Siedlungsrand auf öffentlichem Grund zur Schaffung eines standörtlich angemessenen Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft.
- Festsetzung für sämtliche Pflanzmaßnahmen zur ausschließlichen Verwendung von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Punkt 7.2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen), lediglich für Straßenbäume werden aufgrund der besonderen Standortbedingungen hierfür geeignete Sorten empfohlen. Für die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze steht unter Punkt 7 der Hinweise eine Pflanzenliste mit zahlreichen geeigneten Arten zur Verfügung.
- Aufbau einer guten Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung entlang der Erschließungsstraßen, durch die Anlage eines Grünzuges im Norden und von Ausgleichsflächen im Osten des Baugebiets und durch flächenbezogene Pflanzgebote

auf Privatgrundstücken, wonach je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist (siehe Punkt 7.2 Abs. 2, 3 und 4 der textlichen Festsetzungen).

- Pflanzung von Bäumen gegenüber des Hotelparkplatzes, um Scheinwerferlicht in der Grünzone zu vermeiden (Schutz der Fledermäuse).
- Pflanzung von Bäumen gegenüber der Leuchten (niedrige Mastleuchte, Licht nach Norden gerichtet) entlang des nördlichen Fuß- und Radwegs (Schutz der Fledermäuse im Grünzug).
- Pflanzung einer Hecke gegenüber des Hotelparkplatzes zur Abschirmung des Lichts vom Parkplatz zum Grün hin (Schutz der Fledermäuse) (siehe Punkt 7.2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen).
- Zeitliche Bindung der Durchführung von Pflanzmaßnahmen. Diese sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (Zeitpunkt des Erstbezuges) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen (siehe Punkt 7.2 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen).
- Beschränkung des Anteils an versiegelten (asphaltierten) Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster etc.) für alle Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen sowie die PKW-Stellplätze selbst (siehe Punkt 7.3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).  
Außerdem wird empfohlen, neben der Fahrbahn Schotterrasenflächen anzulegen, um nur einen möglichst schmalen Bereich asphaltieren zu müssen (siehe Hinweise Baurechtsplan und Punkt 2.6.1).  
Durch diese Maßnahmen wird eine möglichst weitreichende Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung der auf den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer erreicht.
- Festsetzung zur größtmöglichen Begrünung von Flächen (siehe Punkt 7.3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).
- Verbot von Steingärten (siehe Punkt 7.3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen).
- Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Anfallgrundstück über geeignete Sickeranlagen vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone (siehe Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen).
- Sammlung des im Bereich der Straßen anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenwasserkanal und nach Vorreinigung Versickerung über Rigolen ins Grundwasser (siehe Punkt 9 der Hinweise).
- Versickerung des im Bereich der nördlichen Geh- und Radwege anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsmulden in der öffentlichen Grünfläche.
- Empfehlung zur Nutzung von Niederschlagswasser im Rahmen der hauseigenen Regenwassernutzung z.B. Gartenbewässerung (siehe Punkt 9 der Hinweise).
- Verbot von Stützmauern (siehe Punkt 7.4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).

- Anlage von Einfriedungen unter Berücksichtigung von Durchschlupfmöglichkeiten bzw. einer erhöhten Durchgängigkeit für Kleinsäuge- und Kriechtiere (siehe Punkt 11.1 der textlichen Festsetzungen).

## **2.7.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung (R. Baldauf, Landschaftsarchitekt)**

### **Eingriffsflächen**

#### **Flächen für Bebauung und Erschließung**

neue Wohnbebauung mit GRZ 0,50	ca. 7.428 m <sup>2</sup>
neue Wohnbebauung mit GRZ 0,45	ca. 2.032 m <sup>2</sup>
neue Wohnbebauung mit GRZ 0,40	ca. 4.783 m <sup>2</sup>
neue Wohnbebauung mit GRZ 0,35	ca. 12.947 m <sup>2</sup>
neue Straßen und Stellplätze	ca. 3.762 m <sup>2</sup>
neue Geh- und Radwege, in Bau-, Grün- und Ausgleichsflächen	ca. 1.948 m <sup>2</sup>

Keine naturschutzfachlichen Eingriffe sind in bereits bestehenden Flächen für Bebauung und Erschließung (Sondergebiet Forggenseeschiffahrt, Fläche für Versorgung, bestehende Geh- und Radwege wie z.B. Lechuferweg, bestehende Stellplätze und Straßen) sowie für die Umnutzung in Grün- und Ausgleichsflächen auszugleichen.

### **A. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft** (Ausführliche Beschreibung siehe Umweltbericht)

#### **Eingriffsflächen (neue Bau- und Verkehrsflächen)**

Für neue Bau- und Verkehrsflächen wird in bisher landwirtschaftlich genutzte Dauergrünlandflächen ausgleichspflichtig eingegriffen. Nachfolgend wird zunächst ihre Bedeutung für die verschiedenen Schutzgüter dargestellt.

- Schutzgut Arten und Lebensräume:  
intensive Nutzung der meisten Flächen als Dauergrünland, keine Gehölze in geplanten Bauflächen, partiell Brachflächen < 5 Jahre,  
Bewegungs- und Nahrungsraum vermuteter Fledermausvorkommen und sonstiger heimischer Tierarten  
= geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Schutzgut Wasser:  
Auenstandort, Senken (vermutlich ehemalige Flutmulden),  
= mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Schutzgut Boden:  
differenzierte Topographie (siehe Vermessungsplan), variierende Geländehöhen, anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung  
= mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- **Schutzgut Landschaftsbild:**  
bisherige Ortsrandbereiche in Gewässernähe, ohne Eingrünungsstrukturen, Landschaftsschutzgebiet an neue Bau- und Verkehrsflächen angrenzend,  
= mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- **Schutzgut Klima und Luft:**  
gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen  
= mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### **Eingriffsneutrale Flächen (Grünzug, Ausgleichsflächen)**

Auf den übrigen Planbereichen (bestehende Gebäude-, Verkehrs- und Hofflächen sowie bestehende und geplante Grün-, Verkehrsgrün und Ausgleichsflächen) sind gemäß heutigem Planungsstand Folgenutzungen vorgesehen, die ökologisch gleich oder höherwertiger als der Ausgangszustand einzustufen sind. Sie sind daher als eingriffsneutral zu werten und erfordern keinen natur-schutzfachlichen Ausgleich.

### **B. Bewertung der Eingriffsschwere**

- Aufgrund unterschiedlicher zulässiger Bauweisen und Baudichten lässt sich für die Bewertung des Eingriffs eine differenzierte Eingriffsschwere ableiten.
- Die Eingriffsschwere für neue Bauflächen ergibt sich aus dem Maß der baulichen Nutzung:

neue Wohnbebauung mit GRZ 0,50	ca. 7.428 m <sup>2</sup>
neue Wohnbebauung mit GRZ 0,45	ca. 2.032 m <sup>2</sup>
neue Wohnbebauung mit GRZ 0,40	ca. 4.783 m <sup>2</sup>
neue Wohnbebauung mit GRZ 0,35	ca. 12.947 m <sup>2</sup>
- Für die neuen Straßen- und Stellplatzflächen sowie für neue Geh- und Radwege ist ein hoher Versiegelungsgrad zu prognostizieren. Dafür ist ein Faktor von 1,0 anzusetzen.

neue Verkehrsflächen im Baugebiet	ca. 3.762 m <sup>2</sup>
neue Geh- und Radwege	ca. 1.948 m <sup>2</sup>

Das neue Verkehrsgrün hat eine ökologische Wertigkeit wie Intensivgrünland, deshalb wird ein Faktor von 0 angesetzt.

### **C. Ermittlung Ausgleichsbedarf**

Ausgangswert für die Ermittlung des Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ist aufgrund der bisher intensiven Grünlandnutzung der Eingriffsflächen ein Wert von 3. Wegen der besonderen Bedeutung der Eingriffsflächen als Vernetzungskorridor für Artenvorkommen im Siedlungsbereich (z.B. Fledermäuse im Friedhof) und zur angemessenen Berücksichtigung der ansonsten höheren Bedeutung der sonstigen Schutzgüter erfolgt ein Aufschlag von 1 Wertpunkt zum Ausgangswert.

Daher wird für die Ausgleichsermittlung ein BNT von 4 WP zugrunde gelegt.

Ausgleichsbedarf = BNT x Eingriffsfläche x Eingriffsschwere

- $4 \text{ WP} \times 7.428 \text{ m}^2 \times 0,50 = 14.856 \text{ WP}$

- $4 \text{ WP} \times 2.032 \text{ m}^2 \times 0,45 = 3.657,60 \text{ WP}$
  - $4 \text{ WP} \times 4.783 \text{ m}^2 \times 0,40 = 7.652,80 \text{ WP}$
  - $4 \text{ WP} \times 12.947 \text{ m}^2 \times 0,35 = 18.125,80 \text{ WP}$
  - $4 \text{ WP} \times 3.762 \text{ m}^2 \times 1,00 = 15.048 \text{ WP}$
  - $4 \text{ WP} \times 1.948 \text{ m}^2 \times 1,00 = 7.792 \text{ WP}$
  - $4 \text{ WP} \times 1.330 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0 \text{ WP}$
- = Ausgleichsbedarf von 67.132,2 WP gerundet ca. 67.132 WP

Angesichts der geplanten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen (Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Grünzug als Wanderkorridor für Fledermäuse etc.) erscheint der Abzug eines mittleren Planungsfaktors von 10 % (ca. 6.713 WP) angemessen.

Damit verbleibt eine **Gesamtausgleichsverpflichtung von ca. 60.419 WP.**

#### D. Zuordnung Ausgleichsflächen

Zur Kompensation der zuvor ermittelten Ausgleichsverpflichtung werden innerhalb und außerhalb des Baugebiets die nachfolgenden Ausgleichsflächen angelegt und dauerhaft erhalten:

##### Ausgleichsflächen im Baugebiet

- Lage zwischen Lech und Baugebiet (ohne zwischenliegende Wege), 2 Teilflächen, Gesamtfläche ca. 11.320 m<sup>2</sup>
- davon sind ca. 630 m<sup>2</sup> zu erhaltende Gehölzflächen entlang des Randweges am Lech, für die keine Aufwertung erfolgt (teilweise unter Stromleitungstrassen mit Auflagen),
- und im Grenzbereich zu den neuen Bauflächen ist für die aufgelockerte Eingrünung der neuen Bauflächen zur freien Landschaft ein im Mittel mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen voranzusetzen, für den ebenfalls kein Ausgleich angerechnet werden kann (ca. 5 m x ca. 170 m = ca. 850 m<sup>2</sup>).
- Für die verbleibenden naturschutzfachlich anzurechnenden Ausgleichsflächen im Baugebiet (ca. 9.840 m<sup>2</sup>) ist die Umwandlung von bisherigem Intensivgrünland (G11, 3 WP) in mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünland (G212 mit 8 WP) sowie die Anlage von flachen Senken auf ca. 5% der Fläche (= ca. 500 m<sup>2</sup>) vorgesehen. In den Senken wird die Entwicklung zu mäßig artenreichen seggen- und binsenreichen Feucht- und Nasswiesen (G221 mit 9 WP) angestrebt.  
Somit ergibt sich für das Extensivgrünland außerhalb der Senken (= ca. 9.340 m<sup>2</sup>) eine Aufwertung von 5 Wertpunkten pro m<sup>2</sup> bzw. von 46.700 WP und für die Senken (= ca. 500 m<sup>2</sup>) eine Aufwertung von 6 Wertpunkten pro m<sup>2</sup> bzw. von 3.000 WP.  
Die Ausgleichsfläche im Baugebiet umfasst damit insgesamt eine ökologische Aufwertung um ca. **49.700 Wertpunkte.**
- Die verbleibende Ausgleichsverpflichtung von 10.719 Wertpunkten (60.419 WP – 49.700 WP) wird durch die **Abbuchung von externen Ausgleichsflächen vom Ökokonto der Stadt Füssen** kompensiert. Diese liegen zum einen auf **der Fl.Nr. 1335/2, Gemarkung Füssen – Vorderer Galgenbichl 2** (siehe Lageplan externe Ausgleichsfläche). Auf diesem Flurstück des Ökokontos der Stadt Füssen sind insgesamt



**8.783 Wertpunkte** verfügbar, die vollständig für den externen Ausgleich zu diesem Bebauungsplan abgebucht werden. Näheres siehe beigefügte Bestands- und Zielkarte.

Die danach noch benötigten **1.936 WP** werden von der benachbarten Ökokontofläche auf **Fl.Nr. 1408/1 der Gemarkung Füssen** abgebucht. Auf diesem Flurstück des Ökokontos der Stadt Füssen (489 m<sup>2</sup>) sind Aufwertungen im Umfang von maximal 9 Wertpunkten/m<sup>2</sup> vorgesehen (Bestand Intensivgrünland G11 – Ziel magere Glatthaferwiese G214 GE6510). Somit sind hier maximal Aufwertungen von 4.401 Wertpunkten erreichbar.

Damit verbleiben auf diesem Flurstück nach Abbuchung von 1.936 Wertpunkten für den B-Plan Weidach Nordost 2 noch maximal 2.465 Wertpunkte im Ökokonto der Stadt Füssen.

### 2.7.3 Spielplatz

Der bereits vorhandene öffentliche Spielplatz im Nordosten des Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan entsprechend dem momentan gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt (siehe Punkt 7.1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen). Um vor dem Schwimmbad des Hotels eine Freifläche von ca. 20 m zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, eine ca. 15 m tiefe Fläche (575 m<sup>2</sup>) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes abzutreten (siehe Anlagen 6.1 und 7.5). Dadurch ergibt sich für den Spielplatz eine Fläche von ca. 1.570 m<sup>2</sup>.

Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Vorschriften der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Füssen Anwendung finden, die bei der Errichtung von Gebäuden ab fünf Wohneinheiten anzuwenden sind, besteht für die Parzellen Nr. 1 bis 3 und 17 die Verpflichtung, einen Spielplatz vorzusehen. Gemäß § 9 der Kinderspielplatzsatzung besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich der Bauherr oder Grundstückseigentümer stattdessen zur anteiligen Herstellung und/oder Unterhaltung eines öffentlichen Kinderspielplatzes verpflichtet (§ 9 Abs. 1) oder eine entsprechende Ablöse leistet (§ 9 Abs. 2). Somit müssten auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 und 17 keine Kinderspielplätze errichtet werden, wenn sich Bauherr oder Grundstückseigentümer an der Herstellung und/oder Unterhaltung des öffentlichen Spielplatzes beteiligen bzw. eine Ablöse leisten.

### 2.7.4 Private Grünfläche

Eine private Grünfläche wird zwischen den Hotelstellplätzen und der Zufahrt zur Verwaltung der Forggensee-Schiffahrt festgesetzt (siehe Baurechtsplan und Punkt 7.1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen). Dadurch wird gewährleistet, dass in diesem Bereich keine Parkplätze angeordnet werden können und somit der aus Immissionsschutzgründen notwendige Abstand zur Wohnbebauung eingehalten wird.

## 2.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude sollten eine möglichst schmale und langgestreckte Grundform haben und sich bezüglich Baukörpergröße, Gebäudehöhe sowie Dachform, Dachneigung und Dachdeckung in die Umgebung einfügen. Dabei sollten sie

sich insbesondere auch an der lokalen Bautradition orientieren. Die Höhenentwicklung (Höhenlage, Wandhöhe) ist auch im Hinblick auf den Nachbarschutz von besonderer Bedeutung.

Nachdem lt. Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu (Staatliches Bauamt) gemäß der Entscheidung des BayVGH vom 08.02.2008 (2 N 04/2141) eine Festsetzung der **maximalen Gebäudebreite** im Rahmen des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO nicht möglich ist, da dies als eine auf dieser Grundlage nicht zulässige planungsrechtliche Vorschrift mit städtebaulichem Inhalt gesehen werden kann, wird auf eine Begrenzung der Gebäudebreite verzichtet. Empfohlen wird für Einfamilienhäuser eine maximale Breite von 10,00 m, für Doppelhäuser maximal 11,5 m, für Reihenhäuser maximal 12,00 m und für Mehrfamilienhäuser maximal 12,50 m. Kettenhäuser können aufgrund der Baufenster ohnehin nur eine Breite von 9,00 m bzw. 8,50 m erreichen.

Das Verhältnis von Länge zu Breite muss aus Gründen der **Gebäudeproportion** mindestens 1:1,2 betragen. Bei Doppelhäusern ist das Verhältnis reduziert auf mindestens 1:1,1, da z.T. aufgrund der vorhandenen Grundstücksbreite die Gebäudelänge begrenzt ist (siehe Punkt 9.1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

Die **Höhenlage** des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB) beträgt für alle Gebäude mindestens 784,00 m über NN. (siehe Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen). Dies entspricht dem für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegten HQ extrem (siehe Anlage 1.11).

Für die Gebäude nördlich und östlich der Wohnstraße (Parzellen Nr. 1 und 4 bis 16) liegt das Maximum für die Höhenlage des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB) je nach Höhe der Wohnstraße bei 784,25 m bis 784,60 m (siehe Eintragung im Baurechtsplan), da die Häuser sonst gegenüber dem bestehenden angrenzenden Gelände – im Fall der Parzelle Nr. 1 insbesondere auch gegenüber der Weidachstraße – zu hoch liegen würden. Für die Häuser innerhalb der Schleife der Wohnstraße liegt das Maximum für die Höhenlage des Erdgeschoßes – ebenfalls je nach Höhe der Wohnstraße – zwischen 784,40 m und 784,75 m. Südlich der Wohnstraße befindet sich die maximale Höhenlage des Erdgeschoßes auf 784,45 m bis 784,70 m.

Nachdem der Begriff des Vollgeschoßes in der BayBo nicht mehr vorgesehen ist, erfolgt die Höhenfestlegung nur noch über die **Wandhöhe**, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Um jedoch auch für den Laien auf den ersten Blick erkennbar zu machen, welche Bebauung möglich ist, werden für eine bestimmte Kombination aus Wandhöhe und Dachneigung die Bezeichnungen II, II(+D) und III verwendet. „(D)“ ist aufgrund der Beschränkungen der Wandhöhe und Dachneigung in den textlichen Festsetzungen i.d.R. kein Vollgeschoß nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (siehe Systemschnitte Anlage 8.1). Unter Punkt 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen sind für die Gebäudebezeichnungen II, II(+D) und III jeweils die maximalen und minimalen Wandhöhen sowie die Dachneigungen festgesetzt (siehe auch Systemschnitte Anlage 8.1):

Bei zweigeschoßigen Gebäuden (**II**) ist aufgrund der maximalen Wandhöhe von 5,75 m kein Dachausbau möglich, d.h. das Obergeschoß wird i.d.R. als räumhaltiges Dachgeschoß ausgebildet. Um hohe fensterlose Kniestöcke zu verhindern, wird zusätzlich eine Mindestwandhöhe von 5,25 m festgesetzt. Dieser besonders für Einfamilien- und Kettenhäuser geeignete Gebäudetyp kann außer

auf den Parzellen Nr. 1 bis 3, 17, 18, 24 und 25 im gesamten Baugebiet errichtet werden.

Bei zweigeschoßigen Gebäuden mit möglichem Dachausbau (**II( + D)**) wurde die maximale Wandhöhe mit 6,50 m ab Erdgeschoßfußboden so gewählt, dass bei einer Geschoßhöhe von 2,80 m ein Dachgeschoß mit einem Kniestock von 0,90 m ausgebildet werden kann. Dieser Gebäudetyp ist neben den Parzellen Nr. 1 bis 3 und 25 (Reihenhäuser) sowie 17 (Mehrfamilienhaus) auf allen Parzellen zulässig, auf denen Doppelhäuser errichtet werden müssen bzw. können.

Um auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 eine bessere Wirtschaftlichkeit zu ermöglichen, sind hier entlang der Weidachstraße dreigeschoßige Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Wandhöhe von 8,50 m zulässig (siehe Schnitt 2a Anlage 8.2). Bei diesen Gebäuden muss jedoch das Dachgeschoß ab der Fensterbrüstungshöhe durch Farbe oder Material gestalterisch abgesetzt sein (siehe Punkt 9.7 der textlichen Festsetzungen).

Damit nach Wegfall der Festsetzung einer maximalen Gebäudebreite bei dann auch breiter möglichen Gebäuden insbesondere aus Nachbarschutzgründen die Firsthöhe begrenzt wird, wird für die verschiedenen Haustypen eine **maximale Firsthöhe** festgesetzt (siehe Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen).

In Anlehnung an die lokale Bautradition sind bei den Hauptbaukörpern als **Dachform** nur Satteldächer zugelassen.

Die zulässige **Dachneigung** ist sowohl abhängig von der Geschoßigkeit der Gebäude als auch von der Hausart. Bei zweigeschoßigen Häusern (**II**) sind Neigungen bereits ab 18° möglich, damit sich bei einem Obergeschoß mit raumhaltigem Dach keine zu großen Raumhöhen ergeben. Die maximale Neigung ist auf 25° begrenzt, um Verschattungen insbesondere der kleinen Kettenhaus-Grundstücke einzuschränken (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 8.1).

Bei den **II( + D)**-Gebäuden, die als Doppelhäuser errichtet werden, beträgt die Minstdachneigung ebenfalls 18°, als maximale Dachneigung sind jedoch 32° zulässig, um das Dachgeschoß nutzen zu können (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 8.1).

Die als Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichteten **II( + D)**-Gebäude müssen dagegen mindestens 30° geneigt sein. Die maximale Dachneigung beträgt auch hier aufgrund der Nutzung des Dachgeschoßes 32° (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 8.1).

Bei den dreigeschoßigen Gebäuden (**III**) ist die Neigung auf 15° bis 18° begrenzt, damit sich bei einem raumhaltigem Dach keine zu großen Raumhöhen ergeben und die Firsthöhe möglichst gering gehalten wird (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen und Schnitt 2a Anlage 8.2).

Aufgrund der gewünschten Einfügung ins Ortsbild sollten für die Hauptbaukörper als **Dachdeckung** naturrote Dachziegel verwendet werden, es sind jedoch auch Dachziegel in schwarz und anthrazit zulässig, wobei eine Mischung ausgeschlossen ist. Auch bei Doppel- und Reihenhäusern muss jeweils eine einheitliche Ziegelfarbe gewählt werden (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen).

Die **Zwischenbaukörper** der Kettenhäuser auf den Parzellen Nr. 20 bis 22 und Nr. 29 bis 37 sollen sich den Hauptbaukörpern unterordnen, weshalb hier die maximale Wandhöhe auf 3,75 m reduziert ist (siehe Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen). Bei dieser Höhe wäre auch eine Nutzung des Daches als Terrasse gegeben (siehe Systemschnitte Anlage 8.2). Außerdem muss mit min-

destens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes angeschlossen werden. Zulässig sind ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 25° wie die Hauptgebäude, Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung und einer Neigung von 8° bis 18° sowie begrünte oder als Terrasse genutzte Flachdächer (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen).

Ebenfalls unterordnen sollen sich **Garagen**, bei denen die Wandhöhe auf 3,0 m begrenzt ist (siehe Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 8.1). Sie müssen auch mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes anschließen. Zulässig sind wie bei den Zwischenbaukörpern Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 25°, Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung und einer Neigung von 8° bis 18° sowie begrünte Flachdachgaragen (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen).

Als Anbauten sind eingeschobige **Pultdach- und Flachdach-Anbauten** (z.B. Wintergärten) zulässig, die maximal 60 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen dürfen (siehe Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen) und aufgrund der Unterordnung ebenfalls nur eine Wandhöhe von 3,00 m aufweisen dürfen und mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes anschließen müssen. Zulässig sind Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung und Glasdächer mit einer Neigung von 8 bis 18° sowie begrünte Flachdächer und Flachdachterrassen (siehe Punkt 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 8.1).

Ein als **Widerkehr** ausgebildeter Anbau darf maximal 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (siehe Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen) und muss ein Satteldach mit gleicher Neigung wie der Hauptbaukörper aufweisen. Außerdem müssen die Dachrinnen der beiden Baukörper auf einer Höhe angeordnet sein. Der First muss mindestens 30 cm unter dem First des Hauptbaukörpers liegen, damit sich der Anbau diesem unterordnet (siehe Punkt 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 8.1).

**Dachgauben** sind nur zulässig beim Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 17 und bei den Reihenhäusern auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 und 25 sowie bei Doppelhäusern mit einer Dachneigung von mindestens 30° auf den Parzellen Nr. 18, 19 und 24, sollten aber vermieden werden. Wünschenswert wäre, dass die Häuser bei entsprechender Grundrissausbildung bestmöglich über die Giebel belichtet werden und nur in Ausnahmefällen Gauben erhalten. Um dennoch möglichst ruhige Dachflächen zu erzielen, müssen alle Gauben als Schleppgauben ausgebildet werden, außerdem sind Anzahl und Breite begrenzt sowie die Höhenlage festgelegt (siehe Punkt 9.5 der textlichen Festsetzungen). Beim Mehrfamilienhaus sind zwei Gauben je Gebäudeseite zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf je Gebäudeseite maximal 1/3 der Hauslänge erreichen.

Bei Reihenhäusern ist jeweils eine Gaube pro Mittelhaus und Gebäudeseite möglich, wobei die Gaubenbreite nicht mehr als die Hälfte der Breite des Mittelhauses betragen darf.

Bei den Doppelhäusern ist jeweils eine Gaube pro Doppelhaushälfte und Gebäudeseite zulässig. Die Gaubenbreite darf nicht mehr als die Hälfte der Breite der Haushälfte betragen.

Um möglichst ruhige Dachflächen zu erzielen, sind auch Breite und Anzahl der **Dachflächenfenster** begrenzt und **Dacheinschnitte** sowie aufgeständerte **Solar- bzw. Photovoltaikanlagen** nicht zulässig (siehe Punkt 9.5 Abs. 3 und 4 der textlichen Festsetzungen).

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens dürfen **Fassaden** nur mit

Putzoberfläche oder als Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden. Auch dunkle, insbesondere schwarze Fassaden sind nicht zulässig (siehe Punkt 9.7 der textlichen Festsetzungen).

Dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung dienen auch die Festsetzungen zu **Einfriedungen** (siehe Punkt 11.1 der textlichen Festsetzungen). Gleichzeitig wird durch ein Verbot von Sockeln und die Festsetzung eines Mindestabstandes zur Geländeoberkante die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

## 2.9 Bodenordnende Maßnahmen

(siehe Anlage 7.5)

### 1. In Besitz der Stadt Füssen (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

a) Fl.Nr. 2822		ca. 11.740 m <sup>2</sup>
b) Fl.Nr. 2823		ca. 18.023 m <sup>2</sup>
c) Fl.Nr. 2824		ca. 345 m <sup>2</sup>
d) Fl.Nr. 2827		ca. 72 m <sup>2</sup>
e) Fl.Nr. 2827/1		ca. 3.640 m <sup>2</sup>
f) Fl.Nr. 2828		ca. 3.716 m <sup>2</sup>
g) Fl.Nr. 2829		ca. 3.455 m <sup>2</sup>
h) Fl.Nr. 2830		ca. 2.106 m <sup>2</sup>
i) Fl.Nr. 2832	Teilfläche	ca. 1.550 m <sup>2</sup>
j) Fl.Nr. 2833/2 (Spielplatz)	Teilfläche	ca. 1.649 m <sup>2</sup>
k) Fl.Nr. 3016 (Weidachstraße)	Teilfläche	ca. 2.208 m <sup>2</sup>
l) Fl.Nr. 3054/18 (Weidachstraße)	Teilfläche	ca. 235 m <sup>2</sup>
m) Fl.Nr. 1623/2 (Lechuferweg)	Teilfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>

### 2. In Privatbesitz (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

a) Fl.Nr. 2830/1		ca. 5.231 m <sup>2</sup>
b) Fl.Nr. 2833	Teilfläche	ca. 282 m <sup>2</sup>
c) Fl.Nr. 2833/5	Teilfläche	ca. 691 m <sup>2</sup>
d) Fl.Nr. 2834/1	Teilfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>

### 3. Abtretung von Privat an Stadt Füssen

a) Fl.Nr. 2830/1		ca. 5.231 m <sup>2</sup>
b) Fl.Nr. 2834/1	Teilfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>

### 4. Abtretung von Stadt Füssen an Privat

a) Fl.Nr. 2832	Teilfläche	ca. 604 m <sup>2</sup>
b) Fl.Nr. 2833/2 (außerhalb Geltungsbereich)	Teilfläche	ca. 575 m <sup>2</sup>

### 3 Kenndaten der Planung

#### 3.1 Flächenaufteilung

(siehe Anlage 7.2)

• Fläche des Geltungsbereiches	100,0 %	55.139 m <sup>2</sup>
• Nettobauland	51,6 %	28.430 m <sup>2</sup>
• Erschließung (mit Straßenbegleitgrün)	19,0 %	10.482 m <sup>2</sup>
• Grünfläche (mit Fuß- und Radweg)	29,4 %	16.227 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Gebäudenutzung, Grundstücksgrößen

(siehe Anlage 7.1)

HÄUSER / TYP	GESCHOSSE	GR (m <sup>2</sup> )	Ø GR (m <sup>2</sup> )
9 Einzelhäuser (max. 2 WE je Haus)	II	4.132 m <sup>2</sup>	Ø 459 m <sup>2</sup>
12 Kettenhäuser (max. 2 WE je Haus)	II	3.734 m <sup>2</sup>	Ø 311 m <sup>2</sup>
18 Einzel- oder Doppelhäuser (Anzahl Gebäude) (max. 2 WE je Haus bzw. 1 WE je Haushälfte)	II / II( + D)	9.864 m <sup>2</sup>	Ø 548 m <sup>2</sup>
2 Doppelhäuser (Anzahl Gebäude) (max. 1 WE je Haushälfte)	II( + D)	936 m <sup>2</sup>	Ø 468 m <sup>2</sup>
1 Reihenhäuser (Anzahl Gebäude) (max. 3 WE)	II( + D)	616 m <sup>2</sup>	Ø 616 m <sup>2</sup>
1 Mehrfamilienhaus (Anzahl Gebäude) (max. 6 WE)	II( + D)	480 m <sup>2</sup>	Ø 480 m <sup>2</sup>
6 Reihenhäuser (Anzahl Gebäude)	II( + D)	7.428 m <sup>2</sup>	Ø 2.476 m <sup>2</sup> (3 Grundstücke)
6 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	III		
<b>55 Gebäude gesamt = Nettobauland</b>		<b>27.190 m<sup>2</sup></b>	<b>Ø 591 m<sup>2</sup></b> (46 Grundstücke)
Fl.Nr. 2830		1.176 m <sup>2</sup>	
Carsharing, Ladestation, E-Bike-Ladestation Lastenfahrräder		64 m <sup>2</sup>	
<b>Nettobauland gesamt</b>		<b>28.430 m<sup>2</sup></b>	

## 4 Anlagen

4.1 GRUNDLAGEN- UND BESTANDSANALYSEPLÄNE		Plan-Nr.	Anl.Nr.
• Flächennutzungsplan	M 1:2.500	G 1	1.1
• Luftbild	M 1:2.000	G 2	1.2
• Digitale Flurkarte und angrenzende Bebauungspläne	M 1:2.000	G 3	1.3
• Landschaftsschutzgebiet	M 1:2.500		1.4
• Landschaftsschutzgebiet	M 1:1.500	G 4	1.5
• Vermessung	M 1:1.000	G 5	1.6
• Eigentum	M 1:1.000	G 6	1.7
• Kanal	M 1:1.858		1.8
• Wasser	M 1:1.858		1.9
• Hochwassergefahrenflächen HQ100	M 1:2.500		1.10
• Hochwassergefahrenflächen HQextrem	M 1:2.500		1.11
• Bestandsfotos		B 1	1.12
• Bestandsfotos		B 2	1.13
• Bestandsanalyse Erschließung	M 1:2.000	B 3	1.14
• Bestandsanalyse Gebäude, Nutzung, Freiflächen	M 1:1.000	B 4	1.15
4.2 VORENTWURFSALTERNATIVEN 1, 2, 2a, 3, 4a und 5			
• Gestaltungsplan – Lageplan	Alt. 1 M 1:1.000	V 1.2	2.1
• Haustypen, Bod. Maßn., Rückbehalt	Alt. 1 M 1:1.000	V 1.4	2.2
• Gestaltungsplan – Lageplan	Alt. 2 M 1:1.000	V 2.2	2.3
• Haustypen, Bod. Maßn., Rückbehalt	Alt. 2 M 1:1.000	V 2.4	2.4
• Gestaltungsplan – Lageplan	Alt. 2a M 1:1.000	V 2.2a	2.5
• Haustypen, Bod. Maßn., Rückbehalt	Alt. 2a M 1:1.000	V 2.4a	2.6
• Gestaltungsplan – Lageplan	Alt. 3 M 1:1.000	V 3.2	2.7
• Haustypen, Bod. Maßn., Rückbehalt	Alt. 3 M 1:1.000	V 3.4	2.8
• Gestaltungsplan – Lageplan	Alt. 4a M 1:1.000	V 4.2a	2.9
• Haustypen, Bod. Maßn., Rückbehalt	Alt. 4a M 1:1.000	V 4.4a	2.10
• Gestaltungsplan – Lageplan	Alt. 5, 20.09.2021 M 1:1.000	V 5.2	2.11
• Haustypen, Bod. Maßn., Rückbehalt	Alt. 5, 20.09.2021 M 1:1.000	V 5.4	2.12
• Vergleich der Vorentwurfsalternativen 3, 4a und 5, Stand 20.09.2021			2.13
• Übersichtsplan	Alt. 5, 11.01.2022 M 1:2.500	V 5.1	2.14
• Gestaltungsplan – Lageplan	Alt. 5, 11.01.2022 M 1:1.000	V 5.2	2.15
• Haustypen, Bod. Maßn., Rückbehalt	Alt. 5, 11.01.2022 M 1:1.000	V 5.4	2.16
• 3D-Massenmodell, Ansicht Südwest	Alt. 5, 11.01.2022		2.17
• 3D-Massenmodell, Ansicht Nordost	Alt. 5, 11.01.2022		2.18
• 3D-Massenmodell, Weidachstraße	Alt. 5, 11.01.2022		2.19
• 3D-Massenmodell, Wohnhof	Alt. 5, 11.01.2022		2.20
• Tabellarischer Erläuterungstext Vorentwurfsalternative 5			2.21
4.3 ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, VORENTWURF			
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden			3.1
4.4 ENTWURF			
• Gestaltungsplan – Lageplan	M 1:1.000	E 5.2e	4.1
4.5 ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, ENTWURF			
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden			5.1
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit			5.2
4.6 GENEHMIGUNGSFASSUNG			
• Gestaltungsplan – Lageplan	M 1:1.000	G 2	6.1

#### 4.7 SONSTIGE PLÄNE

• Haustypen, TG, Bodenordnende Maßnahmen, Rückbehalt	M 1:1.000	G 4	7.1
• Flächenberechnung	M 1:1.000	G 5	7.2
• Grundwasser	M 1:1.000	E 5.7	7.3
• Abstandsflächen	M 1:1.000	G 8	7.4
• Bodenordnende Maßnahmen	M 1:1.000	G 9	7.5
• Wohnungsverteilung und Stellplatznachweis Weidachstr.	M 1:500	G 11A	7.6

#### 4.8 SCHNITTE

• Systemschnitte	M 1:200	S 1	8.1
• Wohnhof und Kettenhäuser	M 1:200	S 2	8.2

#### 4.9 VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN

• Lageplan	M 1:500	G 6	9.1
• Straßenquerschnitte Weidachstraße	M 1:100	S 3.1	9.2
• Straßenquerschnitte	M 1:100	S 3.2	9.3

#### 4.10 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

• Schalltechnische Untersuchung	10.1
---------------------------------	------

#### 4.11 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

• Hydrogeologisches Gutachten	11.1
-------------------------------	------

#### 4.12 UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

• Umweltbericht	12.1
• Eingriffsflächen	12.2
• Lageplan externe Ausgleichsfläche	12.3
• Zielkarte (aus Ökokonto)	12.4
• Maßnahmenplan (aus Ökokonto)	12.5
• Artenschutzfachbeitrag	12.6