

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan
Wörther Straße
mit integrierter Grünordnung

Vorabzug Vorentwurf
i. d. Fassung vom 06.02.2024

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht (folgt zum Entwurf)

Planung Städtebau abtplan – architektur und stadtplanung Inh. Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Grünordnung / Biotopschutz Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206 – 1873 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan Wörther Straße mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

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

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,6 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der Fassung vom 06.02.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Geltungsbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Es sind Sportanlagen (z.B. (Kunst-)Rasenplatz, Aschenbahn, Ballsportplätze u. dgl.) sowie die für den Sport erforderlichen Gebäude und Nebenanlagen (z.B. Tribüne, Sitzplatz-, Umkleiden-, oder Sanitäranlagen u. dgl.) und Anlagen zur Kinderbetreuung (z.B. Spielgeräte, Wetterschutz, Lehr- und Lernanlagen u. dgl.) allgemein zulässig.
- 3.1.1 Innerhalb der Baugrenze mit Zweckbindung für sportliche Zwecke ist je ein Gebäude für den Sportbetrieb (Sportheim / Sporthalle / Vereinshaus) zulässig.
- 3.1.2 Innerhalb der Baugrenze mit der Zweckbindung für soziale Zwecke ist ein Gebäude für einen Kindergarten / eine Kindertagesstätte zulässig.
- 3.2 Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind folgende Nutzungen explizit ausgeschlossen:
Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die zulässigen Grundflächen, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie die Wand- und Firsthöhen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und in § 8 dieser Satzung enthalten.
- 4.1.1 Durch Überschreitungen gemäß der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die effektive Grundflächenzahl 0,8 nicht überschreiten.
- 4.2 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO analog zu Gewerbegebieten.

§ 5 Bauweise / überbaubare Fläche

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

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- 6.1 Für Garagen und Nebenanlagen über 50 m³ umbauten Raum gelten auch die mit der rot gestrichelten Linie nach 15.3 PlanZV umgrenzten Flächen. Kleinere Nebenanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen eingerichtet werden, jedoch nicht auf Grünflächen.
- 6.2 Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf im Mittel nicht mehr als 3 m betragen.
- 6.3 Kfz-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 6.4 Für die Nutzungen sind abweichend von der Stellplatzsatzung mindestens 26 Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung) fort.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit diese nicht unmittelbar für den Sport- oder Betreuungsbetrieb erforderlich sind oder als Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische Arten verwendet werden.
- 7.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotopfläche): Die Flächen sind von dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke zu pflegen und vor Zerstörung und Veränderung seines charakteristischen Zustandes zu bewahren. Zulässig ist die extensive Grünlandnutzung ohne Veränderung der Bodendecke, ohne Düngung, Beweidung und chemischen Pflanzenschutz. Pestizideinsatz und sonstige Beeinträchtigungen (Trainingsbetrieb, Lagerflächennutzung – auch während der Bauzeit, Überbauung u. dgl.) unzulässig. Bepflanzungsaufgaben, die sich nicht explizit auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotopfläche) beziehen sind hier nicht anzuwenden. Der Bereich ist vor Schäden zu bewahren und einmalig im Jahr im August bei geeigneten Wetterverhältnissen zu mähen. Das Mahdgut ist nach der Trocknung von der Fläche zu entfernen.
Biotop 8429-0033-001: „Feuchtgrünland östlich Wörth: Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (50 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (50 %)“
- 7.3 In der Planzeichnung sind Pflanzgebote festgesetzt. Von den Standorten darf bis zu 5 m auf dem eigenen Grundstück abgewichen werden. Die Pflanzungen haben spätestens zwei Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.4 Pflanzliste:
Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „“) ist zu beachten.

Bäume (Wuchsklasse)

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

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

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

Obstbäume (Vorschlagsliste)

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

Äpfel

Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel

Sträucher

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

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss

Birnen:	Clapps Liebling	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	Gellerts Butterbirne	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Kirsche:	Hedelfinger	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
Zwetschge	Wangenheims Früh	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.5 Ausgleich und Kompensation (Konzept, Ausarbeitung folgt zum Entwurf)

Überschlägige neue zu überbauende Fläche: GR Kita + Parkplatzverlegung = 0,1 ha

Die Kompensation soll konzeptionell durch Sicherung und Ausweitung der Biotopflächen erfolgen.

Die bestehenden Auflagen werden flächig gesichert.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Die maximal zulässige **Wandhöhe** beträgt für das Vereinshaus **4,0 m**, für Sporthalle und Kindertagesstätte **6,5 m**.

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

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

Die maximal zulässige **Firsthöhe** beträgt für das Vereinshaus **5,5 m**, für Sporthalle und Kindertagesstätte **9 m**.

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

8.2 Dachgestaltung:

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

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

Dachaufbauten wie Gauben und Quergiebel sind unzulässig.

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

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

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

8.5 Gebäude sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln.

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

8.7 Keller sind ausgeschlossen.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

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

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

9.3 Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

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

§ 10 Werbeanlagen

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

10.2 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

10.3 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

§ 11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

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

11.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.3 Oberflächenwasser

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

11.4 Wild abfließendes Wasser

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

11.5 Bodenschutz

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

11.6 Insektenfreundliche Beleuchtung:

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

§ 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wörther Straße, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.02.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am Sportplatz der SV Weißensee südlich von Wörth, westlich der Wörther Straße. Er umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 316/1, 316/3 und 316/5, Gemarkung Weißensee. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,6 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches , unmaßstäblich

2. Veranlassung

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

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.

Füssen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 gehören Teilbereiche des Gemeindebereichs von Füssen zum Alpengebiet. Die Stadt ist als Mittelzentrum gekennzeichnet. Die nächstgelegenen Darstellungen des Alpenplans enden am Weißenseeufer (Zone B)

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

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

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, ursprünglich aufgestellt von der Ortsplanungsstelle für Schwaben, Augsburg und dem Landschaftsarchitekt W. Blendermann, Eurasburg (Fertigung vom Dez. 1987). Die bisherigen Darstellungen im Plangebiet belaufen sich auf Sportplatz und Parkplatz sowie „Flächen für die Landwirtschaft - Grünland mit besonderer Ökologischer und Orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung“, „Flächen für die Landwirtschaft - Grünland mit besonderer Ökologischer Funktion, auf Moorstandort oder Streuwiese“.

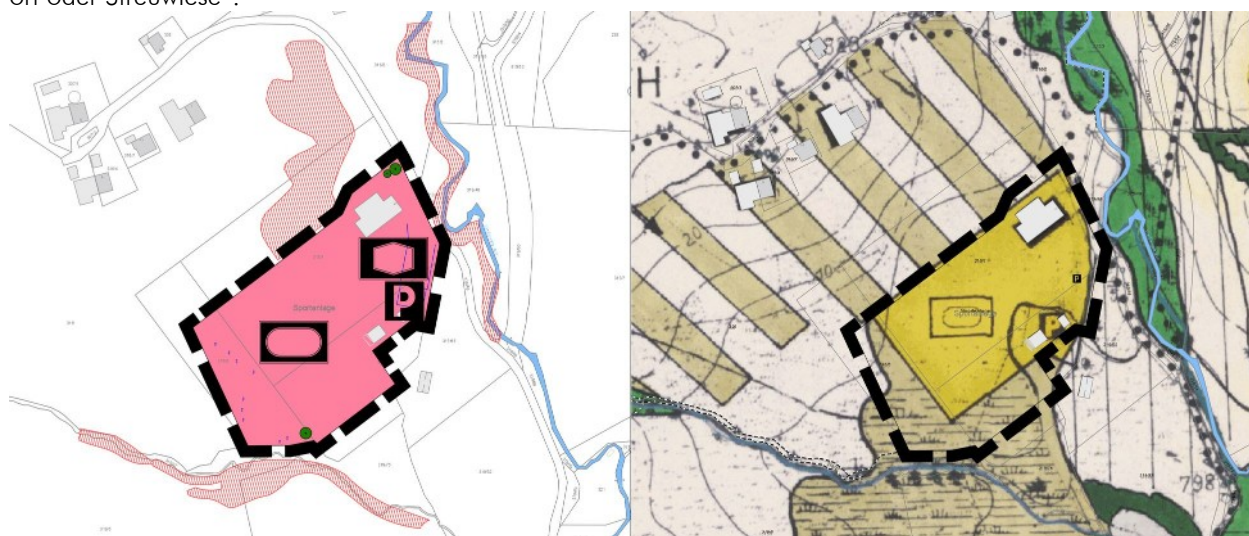


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP Füssen im Bereich Wörth / Sportplatz, unmaßstäblich
links: Änderung im Kontext der gegenständlichen Bauleitplanung, rechts: bestehende Darstellung

4. Bestand

4.1 Geologie

Im Plangebiet liegen, wo nicht anderweitig anthropogen geprägt, laut der Übersichtsbodenkarte und der digitalen Geologischen Karte, Maßstab 1:25.000, des UmweltAtlas Bayern der Bodenkomplex 841 / Ws,G „Überwiegend Braunerde, verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Flyschgestein) gering verbreitet aus (grusführendem) Schluff (Deckschicht)“ / spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter sowie der Bodenkomplex 71 „Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig“ vor.

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

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

Der Bereich ist als wassersensibel einzustufen.

Relief: Das Gelände liegt im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung auf Höhen von ca. 804 bis ca. 801 m üNN südlich bei den Tennisplätzen.

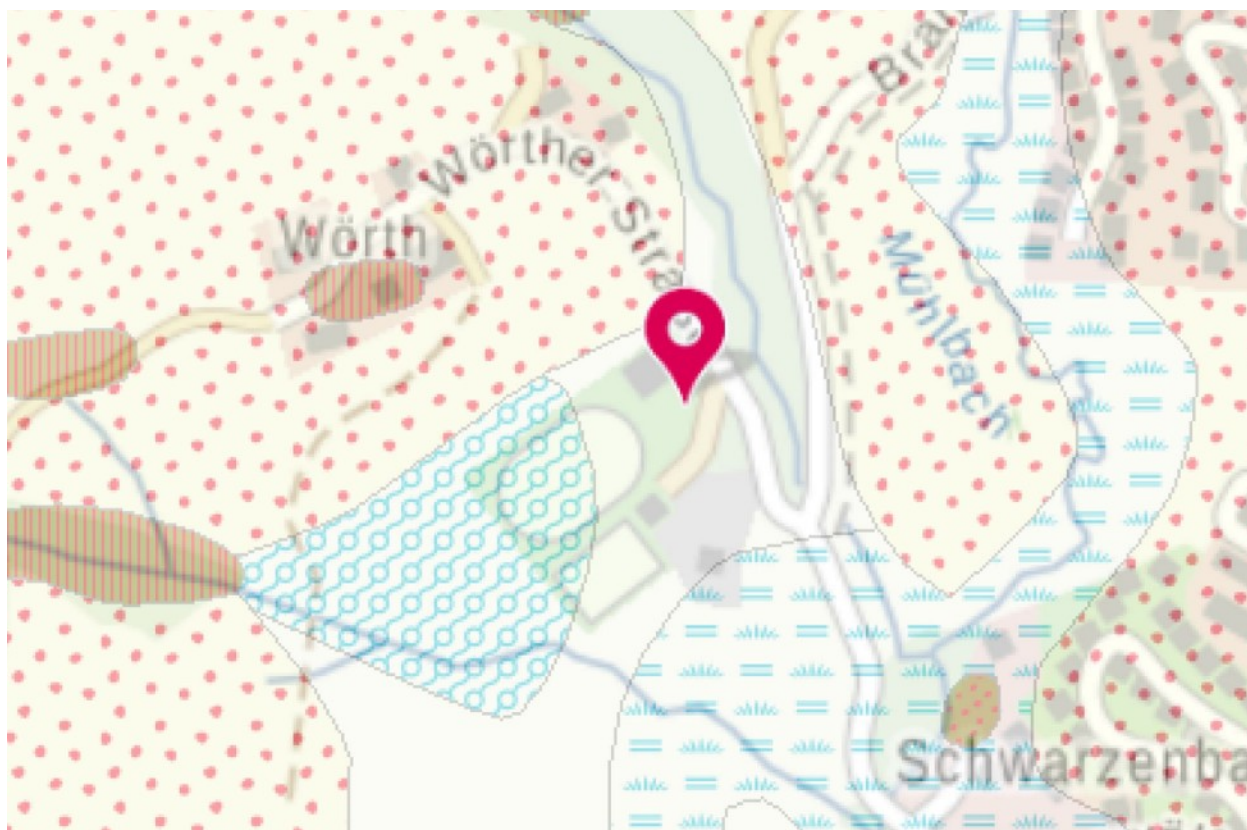


Abbildung 3: Geologische Übersichtskarte, BayernAtlas (Datenquelle: www.lfu.bayern.de)

4.2 Naturraum und Klima

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

4.3 Infrastruktur / Erschließung

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

4.4 Nutzungen

4.4.1 Umgebung

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

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

4.4.2 Sporthalle Weißensee / Fußballplatz

Die bestehende Sporthalle wurde mit zwei versetzten Satteldachteilen errichtet. Die Anlage wurde 1978 genehmigt und besitzt nach den Planunterlagen folgende Höhen (bezogen auf das Urgelände): 5,91 m / 7,74 m (Nordteil) bzw. 5,36 m / 3,76 m (Südteil) der OK Traufpfetten bzw. 8,39 m / 6,07 m (OK Firstpfette). Die Dachneigung des Satteldachbaus liegt bei 14° (zur Verdeutlichung siehe Abbildung 4).

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

4.4.3 Tennisplätze / Schulungsstätte

Für die Tennisplätze mit Geräteschuppen wurde 1988 eine Genehmigung ausgesprochen:

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

Der Bereich erhielt folgende Auflagen:

„Böschung im Süden:

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

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

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

Diese Auflagen sind weiterhin einzuhalten.

Ergänzt wurden die Anlagen im Rahmen des Antrags auf Errichtung einer Schulungsstätte (statt des Geräteschuppens) im Jahre 1994, der den Geräteschuppen auf 14x8 m, also um 80 m² Grundfläche erweiterte. Dieses Gebäude wurde mit Umkleiden und WCs ausgestattet und ebenfalls an die Kanalanlagen angeschlossen. Die Bezugshöhe der OK FFB EG liegt 1,20 m unter der OK FFB EG Eingang Tennishalle. Nach Antragsunterlagen liegt die Firsthöhe bei 4,50 m und die (unter-) Traufhöhe bei 2,40 m. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 23° (siehe Abbildung 5). Im Rahmen der Genehmigung wurde ein Bewirtung explizit untersagt und eine Laubbaumpflanzung nordöstlich des Gebäudes vorgegeben.

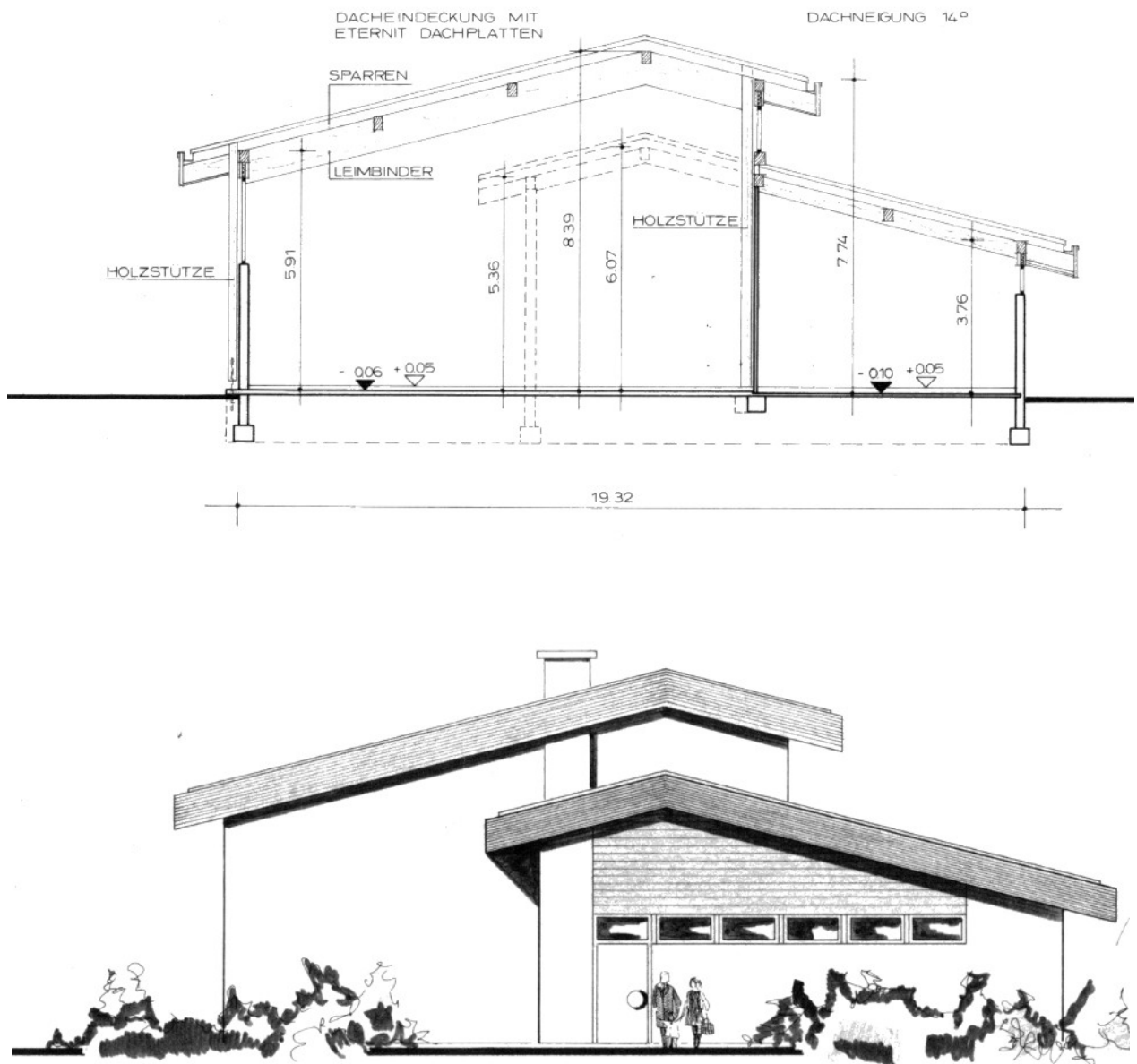


Abbildung 6: Sporthalle, Ansicht Südwesten und Schnitt, nach Stein+ Winkelmann, 1978

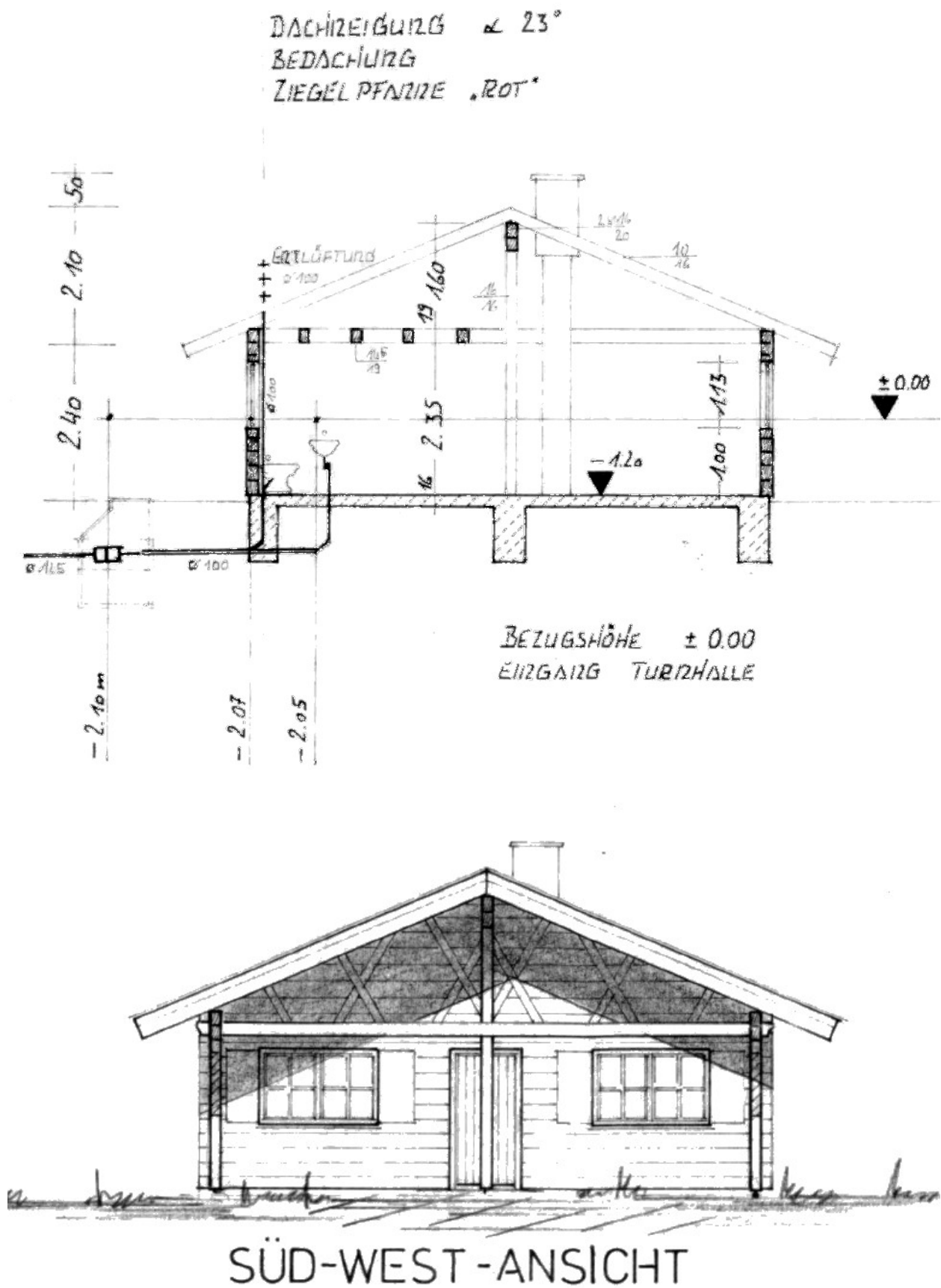


Abbildung 7: Schulungsstätte, Ansicht Südwesten und Schnitt, nach Zimmerer Matthias Speer, 1991

4.5 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Bei Baumaßnahmen sind Bodendenkmäler bzw. Funde auch außerhalb kartierter Bodendenkmalbereichen nicht ausgeschlossen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmalfunden und die sofortige Einstellung der Arbeiten (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG) wird hingewiesen.

4.6 Naturschutz und Biotopflächen

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

Biotop Nr. 8429-0033-001 „Feuchtland östlich Wörth“. Der kartierte Bereich soll im Rahmen der Planaufstellung von den Festsetzungen durch Planzeichen erfasst und um Schutzbereiche erweitert werden. Geeignete Maßnahmen werden im Verfahrensverlauf mit den Fachbehörden abgestimmt.

4.7 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die Wörther Straße führt zwischen See und Oberkirch von der Pfrontener Straße / St 2521 nördlich des Weißen-sees entlang der Weißenseeach zum Plangebiet.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser

Der Bereich ist bereits ans Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen. Der gesamte Bereich ist fluvial geformt und vom Verlauf der Weißenseeach geprägt. Im Bereich der Talfüllungen kann jedoch in der Regel von ausreichender Versickerungseignung im Untergrund ausgegangen werden. Bei Starkregenereignissen ist mit Stauwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Bauten sind entsprechend auszulegen. Gründungen sind auf das Nötige zu beschränken und Keller sind daher unzulässig.

5.1.3 Wasserversorgung

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

5.1.4 Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.)

Die Versorgungsunternehmen wurden am Verfahren beteiligt.

Der Bereich liegt im Versorgungsgebiet der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Neben Flächen, die der Landwirtschaftlichen Nutzung und der Pflege bzw. dem Schutz von Natur und Landschaft vorbehalten bleiben, werden durch den Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. In erster Linie werden die Flächen für sportliche Zwecke gewidmet – hier sollen die bestehenden Nutzungen von Fußball- und Tennisplätzen und den zugeordneten Gebäuden für das Vereinshaus bzw. das Sportheim weiter fortgeführt werden können. Neu hinzu kommt eine Nutzung für soziale Zwecke, konkretisiert für eine Kindertagesstätte. Die Zweckbestimmungen werden für die Baufenster klarstellend genau zugeordnet und nachrichtlich durch Planeinschrieb auf den Flächen genauer ausgeführt.

Zwar ist der Bereich eher in landwirtschaftlich-dörflichem Umfeld gelegen, jedoch ist auf Grund der besonderen Nutzung die pauschale Beschreibung nach den Gebietstypen nach § 1 Abs. 2 BauNVO nicht zielführend. Es sind hier nur die vorgenannten, gemeinbedarfsorientierten Nutzungszwecke zulässig. Dies wird besonders herausgestellt und mit dem expliziten Ausschluss von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unterstrichen. Die sportliche Betätigung und die Betreuung von Kindern und Jugendlichen sind im Planbereich ausgesprochenes Ziel, dem die angeführten Nutzungen entgegenlaufen würden. Nicht ausgeschlossen werden dadurch beispielsweise Vereinsfeiern oder gelegentli-

che entgeltliche Verpflegungen im Kontext einzelner Veranstaltungen im sozialen bzw. sportlichen Kontext der regulären Nutzungen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Gebäudegestaltung

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

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

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

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für die überbaubaren Flächen Bereiche und Grundflächen angegeben. Die flächige Versiegelung ist in diesen Bereichen nur bis zum angegebenen Maß zulässig. Für die erforderlichen Bewegungsbereiche, die dargestellten Verkehrsflächen mit Parkplatz und sonstige Zufahrten sind im ca. 1,65 ha großen Bereich der Flächen für Gemeinbedarf über die 3.536 m² festgesetzte zulässige Grundfläche hinaus auch weitere, kleinflächige Versiegelungen zulässig. Bei der Überschreitung (siehe § 19 Abs. 4 BauNVO) um bis zu 1.768 m² kann so maximal ein Drittel der Gemeinbedarfsfläche (teil-)versiegelt werden.

5.4 Garagen und Stellplätze

Für den Fußballplatz mit Sporthalle und die Tennisanlagen mit Schulungsstätte wurden insgesamt 20 Stellplätze eingerichtet. Nach den Genehmigungsunterlagen wurden dabei Mehrfachnutzungen berücksichtigt, die sich auf Grund der Nutzungsdynamik ergeben, sodass nicht zusätzlich zu den 20 Stellplätzen (Platz: 15 StP, Halle 10 StP, 9 Trainingswiese), die für den Fußballteil (bereits reduziert) erforderlich waren, noch weitere 6 Stellplätze (3 Trainingsplätze à 6 StP) eingerichtet werden mussten. Einhergehend mit der Neuerrichtung einer Kinderbetreuung wird der Stellplatzbedarf nun weiter steigen. Auf Grund der Dynamik von Trainingszeiten und Öffnungszeiten der Kita wird jedoch eine Überdeckung der Parkzeiten für den Sportbetrieb und die Betreuung nur vernachlässigbar ausfallen. Für das Kita-Gebäude muss der bestehende Parkplatz jedoch verlegt werden. Bei dieser Verlegung ergibt sich jedoch die Gelegenheit, auf den gestiegenen Stellplatzbedarf zu reagieren und die Stellplatzanlage größer auszulegen. Daher wurden für die Gemeinbedarfsnutzung als Ganzes insgesamt 29 Stellplätze vorgesehen. Die Flächen sollen so weit wie möglich versickerungsfähig ausgebildet werden. Nur die erforderlichen Wege sollen asphaltiert werden. Größere Garagengebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen regelmäßig nicht zulässig. Für das bestehende Nebengebäude hinter dem Vereinshaus des Tennissportvereins wurde eine gesonderte Umgrenzung mit zugeordneter Grundfläche vorgesehen. Hier wäre auch eine Garage möglich. Es wird im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen zugrunde gelegt. Der Stellplatzschlüssel ist wegen gesonderter Regelungen über die gegenständlichen Festsetzungen nicht anzuwenden.

Sich aus der Stellplatzsatzung theoretisch ergebende Stellplätze (Abschätzung):

Fußballplatz: 15 StP mit Trainingswiese: 9 StP (je 1/300 m²), Sporthalle: 10 StP (1/50 m²)

Tennis: 6 StP (2/Trainingsplatz)

Kita: 6 StP (3/Gruppe)

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

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

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

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

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

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

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die im Rahmen der Genehmigungen des Bestandes vorgegebenen Maßnahmen und Flächen sollen erhalten und bauleitplanerisch gesichert werden. Die mit Gehölzen bestandenen Strukturen im Süden werden erhalten, um die natürliche Eingrünung für die Anlagen und auch die dort gewachsenen Lebensräume zu sichern. Darüber hinausgehend wird das vorhandene Biotop mit einer Flächenerweiterung versehen, die die Habitate schützen dauerhaft für die dort vorkommenden Arten Lebensraum bereitstellen soll.

Lokal bedeutsame Grünelemente werden damit zur Erhaltung gesichert.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Für die gegenständliche Bauleitplanung wird eine Betrachtung der neu zulässigen Nutzung, also des zusätzlichen Eingriffs für die Ausgleichsbilanzierung nötig. Perspektivisch wird hierbei die Grundfläche der Kita (750 m²) und die Erweiterung des Parkplatzes (um ca. 50 m²) von wesentlicher Relevanz. Die Eingriffe in die Schutzgüter, insbesondere Wasser, Boden und Landschaftsbild sind zusätzlich zu beachten. Beabsichtigt ist, dass die Ausgleichsmaßnahmen in den im Vorentwurf bereits vorgezeichneten T-Flächen ausreichend stattfinden können.

Abstimmungen zum genauen Umfang und den konkreten Maßnahmen sollen bis zum Entwurf erfolgen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

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

7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

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

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

7.3 Regenerative Energie

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

7.4 Flächenübersicht

Nachfolgend ergibt sich die Nutzung der Flächen im Plangebiet auf der Gemeinbedarfsfläche von 1,65 ha. Vom gesamten **Geltungsbereich mit 2,62 ha** werden 0,97 ha an Fläche nicht beansprucht und verbleiben als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Biotope und Ausgleichsflächen.

	Bestand	Zubau	Summe	Flächenanteile gesamt (%)
Gebäude	680	850	<u>1.530</u>	2,60 / 3,24 / 5,84
Sporthalle	500	100	600	2,29
Vereinshaus	130		130	0,5
Garage (Tennis)	50		50	0,19
Kita		750	750	2,86
Nebenanlagen & Verkehr	2700	800	<u>3500</u>	10,31 / 3,05 / 13,36
Tennisplätze	2000		2000	7,63
Parkplatz (20, Bestand)	500		500	1,91
Parkplätze (29, neu)		800	800	3,05

Zuwegung Sporthalle	200		200	0,76
Gesamtversiegelungen	3380	1650		12,90 / 6,30 / 19,20

Grünflächen	7300	600	<u>7900</u>	27,86 / 2,29 / 30,15
Fußballplatz (netto)	4500		4500	17,18
Trainingswiese (brutto)	2800		2800	10,69
Freifläche Kita		600	600	2,29

8. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister