

Stadt Füssen  
Landkreis Ostallgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
W 84 – Kemptener Straße  
gem. § 13a i.V.m. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Vorabzug zum Satzungsbeschluss  
i. d. Fassung vom 10.09.2024

Inhalt:

Satzung  
Planzeichnung  
Begründung

<b>Planung Städtebaulicher Teil:</b> <b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: <a href="mailto:Info@abtplan.de">Info@abtplan.de</a>
--	--

Satzung der Stadt Füssen  
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
W 84 – Kemptener Straße  
gem. § 13a i.V.m. § 12 BauGB, mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

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

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W 84 - Kemptener Straße liegt westlich des Altbereiches und nordöstlich des Eissport-Stadions an der Kreuzung Herkommerstraße – Kemptener Straße. Er umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 760/9 (Kemptener Straße 26) der Gemarkung Füssen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung mit Verfahrensvermerken, jeweils in der Fassung vom 10.09.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der gleichen Fassung beige-fügt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, für die sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3.2 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet „MI“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 3.2.1 Es werden die Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO, wie auch die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach Ziffern 6, 7 und 8 sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Wettannahmestellen werden explizit ausgeschlossen.
- 3.3 Die Nutzung von Wohnraum als Nebenwohnsitz oder Ferienwohnung wird ausgeschlossen. Das Wohnen ist im Vorhabensbereich nur für einen Personenkreis bestimmt, der auch den Lebensmittelpunkt in Füssen hat.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie die Wand- und Firsthöhe bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und in § 8 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 4.3 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

§ 5 Bauweise

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 BauNVO. Es sind Gebäudelängen von insgesamt bis zu 60 m zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

#### § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- 6.1 Für (Tief)- Garagen gilt auch die rote Strichlinie nach 15.3 der PlanZV; Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grün- oder Pflanzflächen.
- 6.2 Die traufseitige Wandhöhe von Garagen darf im Mittel nicht mehr als 3 m betragen.
- 6.3 Oberirdische Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sie müssen versickerungsfähig ausgeführt werden. Dies gilt nicht für Stellplätze, die für Reparaturfahrzeuge vorgesehen sind. Diese sind nach dem Stand der Technik so auszuführen, dass austretende Flüssigkeiten nicht ins Erdreich geraten.
- 6.4 Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung).

#### § 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege oder Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Bei der Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische Arten verwendet werden.
- 7.2 Es sind zwei Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens zwei Jahre nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. Ausgefallene Pflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 7.3 Je 5 Stellplätze sind zwei Sträucher oder ein Baum, gegebenenfalls in Pflanzkübeln, auf dem Grundstück zu pflanzen und zu erhalten.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, "\*\*) ist zu beachten.
- 7.4.1 Pflanzliste:

<u>Bäume (Wuchsklasse)</u>		Mindestqualität: 2 x v. m.B., StU. 10-12	
Betula pendula*		Birke (1)	
Quercus robur*		Stiel-Eiche (1)	
Tilia cordata*		Winter-Linde (1)	
Tilia platyphyllos*		Sommer-Linde (1)	
Ulmus laevis		Flatter-Ulme (1)	
Sorbus aucuparia		Vogelbeere (2)	
Prunus avium*		Vogelkirsche (2)	
Carpinus betulus*		Hain-Buche (2)	
Acer campestre		Feld-Ahorn (2)	
<u>Obstbäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Mindestqualität: Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m		Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm	
Halbstamm, Kronenansatz 1,20 m			
<b>Äpfel</b>	Kaiser Wilhelm		
	Maunzenapfel	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
	Wettringer Traubenapfel	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<b>Birnen:</b>	Gute Graue	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
	Oberöster. Weinbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	Alexander Lucas	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<b>Kirsche:</b>	Hedelfinger	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh, Hauszwetschge	<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.

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

- 8.1 Für das Gebäude werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebäudeteil	Maximale Wandhöhe	Maximale Firsthöhe	Dachform / Dachneigung	Max. Vollgeschosse
3	Nord: 8,5 m Süd: 9,4 m	Nord: 10,3 m Süd: 11,2 m	Satteldach, 10 - 18°	II
2	7,5 m	8,2 m	Satteldach, 10 - 18°	II
1 (Bestand)	4,4 m	-	Flachdach, <3°	I

- 8.2 Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist 0,00 = OK FFB Eingang Gebäudeteil 1. Oberer Bezugspunkt ist der Durchstoßpunkt der senkrechten Verlängerung der traufseitigen Außenwand an der Oberkante Dachhaut (bzw. Attika) für die Wandhöhe und Oberkante Dachfirst für die Firsthöhe. Auf Flachdächern dürfen Absturzsicherungen die Höhe der Attika die Höhe nach obiger Tabelle um bis zu 1,10 m überragen.

Bei Gebäudeteil 3 gilt für die Wand- und Firsthöhen der Wert „Süd“ für den der Kemptener Straße zugewandte Gebäudeseite und der Wert „Nord“ auf die in Richtung Keltensteinstraße weisenden Gebäudeteil. Untergeordnete Gebäudeteile können auch geringere Wand- und Firsthöhen aufweisen.

### 8.3 Dachgestaltung:

- 8.3.1 Die Dacheindeckung von Satteldächern hat mit gleichfarbig naturziegelroten bis rotbraunen, kleinteiligen Dachpfannen oder vergleichbarer Optik zu erfolgen. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies einzudecken. Gauben, Giebelaufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel sind zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Materialien zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.
- 8.3.2 Der Dachüberstand beträgt maximal 1,40 m.
- 8.3.3 Solarenergieanlagen auf Satteldächern sind parallel zur Dachhaut und mit maximal 0,15 m Abstand anzubringen. Auf flachen Dächern bis max. 7° Dachneigung dürfen Solarenergieanlagen bis zu einer individuellen Höhe von 0,90 m über der Dachfläche aufgeständert werden.

### 8.4 Fassaden:

- 8.4.1 Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist. 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.
- 8.5 Tiefgaragen und Keller sind wasserdicht und auftriebssicher zu auszuführen. Dies kann beispielsweise durch Techniken, wie die sog. „Weiße Wanne“ oder die „Schwarze Wanne“, erreicht werden.

## § 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig: Holzzäune aus halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,80 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind gestattet. Es können auch Beton- oder Metallpfosten verwendet werden, wenn diese 0,15 m niedriger als der Zaun sind und der Zaun vor den Pfosten durchläuft. Pfeiler für Gartentüren und Tore werden auch als Mauerpfeiler bis zu einer individuellen Breite von 0,50 m zugelassen.
- 9.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten mit bis zu 2 m Höhe zugelassen.
- 9.3 Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit es keine schädlichen Stoffe enthält, aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Zu diesem Zweck muss die Bodenoberfläche möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden. Regenrückhalt zur Brauchwassernutzung ist zulässig. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
- 9.4 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 9.4.1 Diese sind nur im für das Bauvorhaben erforderlichen Maß und für den Regenrückhalt zulässig.
- 9.4.2 Stützmauern sind mit einer individuellen Höhe von maximal 0,4 m über der Oberkante der Kemptener Straße zulässig.

- 9.4.3 Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nur im im VEP dargestellten Rahmen zulässig. Es gilt Bestandsschutz.

#### § 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 10.2 Werbeanlagen sind auf dem Dach nicht zulässig.
- 10.3 Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils max. 0,80 m hoch sein – Ausnahme Logos.
- 10.4 Es ist eine freistehende Werbeanlage mit maximal 3 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 10.5 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.

#### § 11 Hinweise und Empfehlungen

##### 11.1 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.*

##### 11.2 Oberflächenwasser

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

##### 11.3 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.

#### § 12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 84 – Kemptener Straße, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 10.09.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt die Festsetzungen bestehender Bebauungspläne.

Stadt Füssen, den

---

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Anlage zur Satzung:

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP): „Nutzungsänderung und Erweiterung des Bestandsgebäudes um 7 Wohneinheiten“, i.d.F vom 16.02.2024, erstellt von Diana Klumpers, Dipl.-Ing. (FH), Seeg mit 6 Teilplänen (A3): Lageplan, Ansichten (N, O, S, W), Längs- und Querschnitt, sowie Grundrisse (TG, EG, OG+ DG)

## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes W 84 - Kemptener Straße liegt westlich des Altstadtbereiches und nordöstlich des Eissport-Stadions an der Kreuzung Herkommerstraße – Kemptener Straße. Er umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 760/9 (Kemptener Straße 26) der Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches , unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Der Stadt Füssen liegt ein Antrag auf die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Der Eigentümer, Ulrich Franke, des ansässigen Autohauses beabsichtigt, das Bestandsgebäude aufzustocken um neben der Betriebsleiterwohnung weiteren Wohnraum zu schaffen. In diesem Zuge soll der westliche Gebäudeteil zweistöckig ausgebildet und der Querbau in der Gebäudemitte zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

### 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 gehört Füssen zum Alpengebiet. Die Stadt ist als Mittelzentrum gekennzeichnet.

Im Plangebiet liegen gemäß Regionalplan Allgäu keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan gekennzeichneten Gebiete (Vgl. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung und Karte 3 Natur und Landschaft).

#### 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 Darstellungen sehen entlang der Kemptener Straße eine Bauzeile von Mischbaufläche und dahinter nach Norden folgend Wohnbaufläche vor, die mit der südlichen Bauzeile der Keltenstreinstraße beginnt. Südlich der Kemptener Straße sind Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr) und ein Parkplatz ausgewiesen. Südwestlich liegt der Bundesstützpunkt „Eishockey und Curling“ im Füssener Eisstadion.

#### 4. Bestand

##### 4.1 Geologie

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

Der natürliche Boden im Planbereich ist nahezu nicht mehr vorhanden. Die Flächen, die nicht von Gebäuden (inklusive Tiefgarage) überbaut sind, sind gepflastert. Die Versiegelung beträgt fast 100 % - ist bis auf einen wenigen Quadratmeter umfassenden Kiesbereich am südwestlichen Grundstückseck.

Relief: Fuß- und Radweg liegen gegenüber der Vorplatzflächen und der mittleren Straßenachse der Kemptener Straße etwas niedriger. Der Eingangsbereich der östlichen Gewerbeeinheit liegt etwa 30 cm über der Asphalt-Oberkante der Kemptener Straße. Von der Herkommerstraße aus wurde an der Nordseite des Gebäudes entlang der Grundstücksgrenze für die Tiefgaragenzufahrt um ca. 3 m abgegraben. Um das Grundstück führt, wo nicht für die drei Einfahrten unterbrochen, eine ca. 20 cm hohe Betonmauer.

##### 4.2 Naturraum und Klima

Das Plangebiet liegt im Naturraum 036-A (Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge). Das Jahresmittel der Temperatur liegt derzeit bei ca. 6,5°C und das des Niederschlags bei ca. 1.700 mm. Beachtenswerte Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt es aufgrund der Innerortslage und der intensiven Bestandsnutzung nicht.

##### 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.

##### 4.4 Nutzungen

Im Bestand liegen ein Autohaus mit Werkstatt und ein orthopädischer Betrieb mit kosmetischer und Massage-Praxis vor. Untergeordnet findet der Verkauf von den Betrieben zugeordneten Einzelhandelswaren statt. Über den Nutzungen im Erd- und Kellergeschoss mit Tiefgarage liegt Wohnnutzung vor, die auch mit Zugang auf den Flachdachbereich versehen ist.

##### 4.5 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Der historisch bedeutsame Ortskern von Füssen liegt deutlich abseits im Osten.

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

#### 5. Planung

##### 5.1 Erschließung

###### 5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist durch die Herkommerstraße und die Kemptener Straße angebunden. Letztere führt direkt zur B 310 an der Autobahnauffahrt „Füssen“ zur A 7.

Die Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,80 m und bis 2,50 m freizuhalten. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass der Kronenansatz über 2,50 m liegt. Sträucher sind unter einer Höhe von 0,80 m zu halten.

###### 5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

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

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

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

Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Flächen wird ausdrücklich auch auf Mitteilungspflichten und einschlägige Regularien zum Stand der Technik verwiesen (siehe auch: „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, LfU 2016 [https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)).

### 5.1.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist bereits im Bestand sichergestellt. Die Feuerwehr liegt in ca. 70 m Entfernung. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

### 5.1.4 Versorgung (Strom, Telekommunikation, etc.)

Die Versorgungsunternehmen wurden am Verfahren beteiligt.

Das Grundstück liegt im Stromnetz der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen.

Hinweis der Deutschen Telekom, Kempten:

*„Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de), Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701*

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)  
Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

Hinweis der Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:

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

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt derzeit in einem faktischen Mischgebiet. Nördlich schließt Wohnnutzung an, entlang der Kemptener Straße folgen verstärkt gewerbliche Nutzungen. Durch den Vorhabensbezug wird nun konkreter auf die vorliegende Hochbauplanung abgestellt und die Voraussetzungen für den Umbau und die Aufstockung gemäß dem VEP abgestellt. Qualitativ wird der Bereich durch die Satzung bereits dem Mischgebietscharakter zugeordnet. Die gewerblichen Nutzungen werden im Vornhinein auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beschränkt. Weitere Beschränkungen wurden vorgenommen, um konkreter auf das städtische Umfeld einzugehen und steuernd nicht gewünschte Gewerbeansiedlungen auszuschließen. Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, wie auch Gartenbaubetriebe sind daher nicht zulässig. Der Ausschluss von Tankstellen ist wegen der beabsichtigten Wohnnutzung vorgenommen worden, schließt aber private Kraftstoffversorgungen nicht aus. Der Ausschluss von Wettannahmestellen wurde ausgesprochen, um sicherzustellen, dass diese hier nicht als Nebennutzung eingerichtet werden, auch wenn der Ausmaß noch nicht in einem für Vergnügungsstätten qualifizierenden Rahmen betrieben würde. Der Spielsucht soll an dieser Stelle (insbesondere in der Nähe des Bundesstützpunktes für Eishockey und Curling) durch Dienstleistungsangebote kein Rahmen gegeben werden.

Die zu schaffenden Wohnungen sind für Dauerwohnen gedacht nicht für einen wechselnden Personenkreis zu schaffen. Im Durchführungsvertrag können weitere Einschränkungen getroffen werden.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Grundflächenzahl wurde auf das höchste Maß (ohne Anwendung von Sonderregelungen) mit 0,8 festgesetzt, da das Bestandsgrundstück bereits vor Planaufstellung versiegelt ist. Mit den anstehenden Umstrukturierungsmaßnahmen wird trotz der hoch angesetzten Maßzahl gegenüber dem Bestand eine Entsiegelung erreicht. Auch im Umfeld an der Kemptener Straße (westlich und gegenüberliegend) liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor. Somit ist die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO städtebaulich vertretbar.

Zugrundegelegt werden die Höhenangaben in Bezug auf die Eingangshöhe, die in den Plänen des VEP mit 0,00 beschriftet ist. Diese Höhe liegt ca. 0,3 m über der Asphaltoberkante der Hinterkante Straße.

Im Bestand liegen Gebäudehöhen von maximal ca. 10 m im Gebäudeteil 3 vor. Der Gebäudeteil 2 (Werkstatt) liegt im Bestand bei 5,25 m. Im eingeschossigen Flachdachbau liegt die Dachoberkante bei unter 4 m, wobei für die Gesamthöhe noch die umlaufende Attika (ca. 0,5 m) und eine Betonbrüstung dazukommt.



Es wurde eine abweichende Bauweise definiert, da eine Gesamtlänge von 50 m überschritten wird.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Bestand erhöht.

So sind in **Gebäudeteil 1** Wandhöhen bis 4,4 m, bezogen auf die OK Attika zugelassen. Absturzsicherungen (Geländer) dürfen diesen Wert um nochmals bis zu 1,10 m überragen, was zu Gesamthöhen bis 5,5 m führt. Es wird darauf hingewiesen, dass je nach konkreter Ausgestaltung auf die anfallenden Abstandsflächen nach Bay-BO zu achten ist. Der Balkonanbau im Obergeschoss des Gebäudeteils 3 soll hierdurch nicht ausgeschlossen sein. Unter dem Flachdachbau liegt eine über das Gebäude hinausragende Tiefgarage, deren Außenmaße mit einer rot gestrichelten Linie (15.3 PlanZV) umgrenzt sind.

Für den **Gebäudeteil 3** werden an der Nordseite wegen des Mindestabstandes der Baugrenze zur nördlichen Grundstücksgrenze von 3,5 m Wandhöhen von maximal 8,5 m zugelassen. Dies entspricht bei einem unterstellten Gelände von 0,3 m unter 0,00-Niveau nach VEP den nach BayBO zulässigen Höhen für Abstandsflächen mit 0,4 H ca. 1,20 m an zusätzlicher Höhe. Die zulässige Firsthöhe wird dort auf die Höhe des bestehenden Dachfirstes beschränkt. Für den Ausbau des 3. Stockwerks als Dachgeschoss auf der südlichen Hälfte sind die zulässigen Höhen demgegenüber um 0,9 m heraufgesetzt worden.

Im Bereich der Werkstatthalle (**Gebäudeteil 2**) finden die stärksten baulichen Veränderungen statt. Über dem Kellergeschoss wird die Halle umgebaut, um die Umstrukturierung zum Autohandel baulich zu begleiten. Ein zusätzliches Stockwerk wird in diesem Gebäudeteil gegenüber dem bestehenden Pultdach mit 5,25 m auf 8,2 m erhöht. So werden über einen von Westen geführten Laubengang vier kleinere Wohneinheiten im neuen Obergeschoss erschlossen. Im Kellergeschoss wird das Gebäude um einen gewerblich genutzten Raum erweitert.

Die flachen Satteldächer eignen sich gut für eine ruhigere Dachlandschaft, sind günstig für das Ortsbild und erlauben eine effiziente Wohnraumschaffung.

#### 5.4 Stellplatzsituation

Die Außenflächen des Bestandsgrundstücks werden nahezu vollständig für Stellplatzflächen und Zufahrten genutzt. Beim derzeitigen Nutzungsregime und unter Berücksichtigung der hinzukommenden Wohneinheiten sind nach der aktuellen Stellplatzsatzung von Füssen ca. 40 Stellplätze (darunter auch „gefangene“ Stellplätze für Ausstell-Fahrzeuge) erforderlich. Davon sind etwa 21 oberirdisch und leicht zugänglich erforderlich. Konzeptuell sind diese in der Planzeichnung dargestellt. Weitere mindestens 20 Stellplätze können in der Tiefgarage untergebracht werden. Der Stellplatznachweis ist auf der Eingabeebene bezogen auf die konkreten Nutzungen zu führen.

#### 5.5 Planung Wasserwirtschaft

Es ist vorgesehen, dass im Rahmen der Umbaumaßnahmen Teilflächen auf dem Grundstück entsiegelt werden und zwei Bäume mit freiem Wurzelraum gepflanzt werden. Die Stellplätze und Zufahrten sollen, insbesondere im der Kemptener Straße zugewandten Bereich möglichst entsiegelt und mit wassergebundener Decke bzw. Rasenpflastersteinen ausgeführt werden. Die Dachfläche wird sich bilanziell kaum verändern. Der im Bestand schon funktionierende Umgang mit Wasser auf dem Grundstück kann voraussichtlich fortlaufen.

### 6. Grünordnung

#### 6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Natur hat im Bestand nur wenig Raum auf dem Grundstück erhalten. Gehölze und Blumen sind nur in Pflanzkübeln oder kleinen Behältern auf dem Flachdach bzw. zwischen den Stellplätzen vorhanden. Die dichte Nutzung lässt nur wenig Raum für natürliches Grün. Die Grünordnung bringt in einem bescheidenen Rahmen Besserung und ergänzt die Straßenbegleitbäume mit zwei Baumstandorten auf dem Grundstück und in Pflanzkübeln untergebrachte Kleinsträucher. **Über die in der Planzeichnung dargestellten Bäume hinaus sind auch die zusätzlichen Gehölze in Abhängigkeit von der Stellplatzzahl nachzuweisen. Es empfiehlt sich eine Darstellung in einem Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzangaben zu Art und Güte des Gehölzes. Die Vorgartenbereiche sind hierbei die Bereiche zwischen der Fassadenfront und dem öffentlichen Verkehrsraum.**

Die bestehende Tiefgarage erlaubt keine intensive Begrünung. Es wird jedoch empfohlen, auch über der Tiefgarage die Möglichkeit extensiver Begrünung in Abhängigkeit von den betrieblichen Erfordernissen einzurichten.

#### 6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

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

### 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

Für das Vorhaben wurde durch das Büro em plan, Augsburg, eine Schalltechnische Untersuchung (Proj.-Nr. 2024 1673, i.d.F. 04/2024) gem. TA-Lärm erstellt. Diese kommt zum Schluss das für das Vorhaben als Mischgebiet mit dem vorgestellten Konzept keine Beeinträchtigungen der Umgebenden Nutzungen zu erwarten ist. Gebietsintern gelten die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, insbesondere die Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen zwischen „besonders lauten“ und schutzbedürftigen Räumen. Dies ist entsprechend auf der Genehmigungsebene nachzuweisen.

### 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

### 7.3 Regenerative Energie & Klimaanpassung

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie (z.B. Solarenergieanlagen) befürworten und unterstützen. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Die Servicestelle Klima beim Landratsamt Ostallgäu weist mit Schreiben vom 19.07.2024 darauf hin:

*Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist mit einer erhöhten Hitzebelastung und Anfälligkeit für Überschwemmungen durch Starkregen (s. auch bayerische Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut) zu rechnen. Wir empfehlen daher weitere Möglichkeiten der Begrünung und Entsiegelung vorzusehen bzw. diese festzusetzen (z.B. ausschließlich begrüntes Flachdach).*

*Fahrradabstellanlagen: Wir empfehlen aufgrund der verkehrsgünstige Lage und der acht Wohneinheiten in der weiteren Planung ausreichend Fahrradabstellanlagen vorzusehen.*

## 8. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadt Füssen und der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Stand: 24.01.2024) zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

\_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner

\_\_\_\_\_  
Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Anlage zur Begründung:

Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben „Nutzungsänderung und Erweiterung des Bestandsgebäudes um 7 Wohneinheiten“; Auto Franke GmbH, Kemptener Str. 26, 87629 Füssen; Proj.-Nr. 2024 1673, Bearbeitungsstrand: 04/2024, erstellt durch das Büro em plan, Augsburg