

Stadt Füssen

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 „Schulen“

ENTWURF

Begründung

Stand 04/2025

Stadt Füssen

Lechhalde 3

87629 Füssen



T. +49 83 62 90 30

Stadtverwaltung@stadt-fuessen.de

Stadt Füssen __.__.____

1. Bürgermeister Maximilian Eichstetter

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Donaustraße 38

87700 Memmingen

t. +49 8331 96 22 305

info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	1
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	1
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	1
2.2	Regionalplan (16) Allgäu	2
2.3	Überschlägige Ermittlung des Schulraumbedarfs	3
3	Flächennutzungsplan	4
4	Das Plangebiet	4
4.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	4
4.2	Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten	4
4.3	Bau- und Bodendenkmale	6
4.4	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen und Artenschutz	6
4.5	Erschließung, Stellplätze, ÖPNV und Taxi-Mitfahrzentrale	6
4.6	Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung	8
5	Festsetzungskonzept	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise und Baugrenzen	12
6	Schallimissionen	12
7	Dachgestaltung	14
8	Örtliche Bauvorschriften	15
9	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	15
10	Ver- und Entsorgung	15
11	Flächenbilanzierung	16
12	Anlagen	16

1 Planungsanlass

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulen“ wird durchgeführt, um den baulichen und funktionalen Anforderungen an das Staatliche Gymnasium Füssen im Zuge steigender Schülerzahlen und der Wiedereinführung des neunjährigen Gymnasiums (G9) gerecht zu werden. Die bestehende planungsrechtliche Grundlage genügt nicht mehr, um die notwendigen baulichen Erweiterungen zu ermöglichen.

Mit der Umstellung auf eine vierzügige Auslegung des Gymnasiums sowie der prognostizierten weiteren Zunahme der Schülerzahlen ergibt sich ein dringender Bedarf an zusätzlichen Unterrichts- und Funktionsräumen. Das Bestandsgebäude, welches ursprünglich für ein zweizügiges Gymnasium ausgelegt wurde, kann trotz früherer Erweiterungen und Umnutzungen die erforderlichen Flächen nicht mehr bereitstellen. Ein Raumprogramm der Regierung von Schwaben hat einen zusätzlichen Bedarf von bis zu 40 – 70% gegenüber der Bestandssituation ermittelt, welcher dann nach konkreter Erfordernis auch in mehreren Bauabschnitten erstellt werden kann.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Schulgebäudes durch eine Aufstockung sowie ergänzende Maßnahmen wie die energetische Ertüchtigung und brandschutztechnische Anpassungen. Dabei bleibt die bestehende Struktur des Schulzentrums erhalten, und die städtebauliche Einbindung wird weiterhin sichergestellt.

Die geplante Änderung sichert die langfristige Entwicklung des Gymnasiums Füssen als zentralen Bildungsstandort und stärkt dessen überregionale Bildungsfunktion. Ziel ist es, eine moderne, funktionale und umweltgerechte Schulinfrastruktur zu schaffen, die den aktuellen pädagogischen und organisatorischen Anforderungen entspricht und nachhaltig zukunftsfähig ist.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulen“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, in Kraft getreten am 01.09.2023, liegt die Stadt Füssen im allgemeinen ländlichen Raum der Region 16 (Allgäu) und grenzt an den Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Kempten i. Allgäu an. Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der höheren Landesplanung werden bei der gegenständlichen Planung besonders beachtet und gewürdigt – hier wird auch auf das nachfolgende Kapitel 2.3 „überschlägige Ermittlung des Bildungsraumbedarfs“ hingewiesen.

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt die zentralen Ziele des LEP, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung von Bildungsinfrastruktur (Z 8.3.1) und die Förderung der erneuerbaren Energien (G 6.2.3)

Für die Stadt Füssen ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

G 3.1.1 *„(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“*

Z 3.2 *„(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“*

Flächensparen und Innenentwicklung vor Aussenentwicklung: Die Erweiterung erfolgt im Bestand durch eine Aufstockung des Schulgebäudes. Dadurch wird eine sparsame und effiziente Flächennutzung ermöglicht, die den Vorgaben zur Innenentwicklung entspricht. Die geplante Maßnahme reduziert die Inanspruchnahme neuer Flächen und fördert einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Boden.

Z 6.2.1 *„Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“*

Energieeffizienz: Die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle, die Installation eines modernen Belüftungssystems sowie die angestrebte Zertifizierung nach dem Qualitätsstandard tragen zur Erfüllung der Klimaziele bei. Die Maßnahme ermöglicht eine langfristig ressourcenschonende Nutzung und reduziert den Primärenergiebedarf.

G 6.2.3 *„(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden“*

Photovoltaik: Auch auf bestehenden Gebäuden soll der Ausbau von Photovoltaikanlagen verstärkt werden. Die geplante Erweiterung des Gymnasiums Füssen trägt zu diesen Zielsetzungen bei, indem die Dachflächen der Neubauten für die Installation von Photovoltaikmodulen vorgesehen werden.

Z 8.3.1 *„Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“*

Daseinsvorsorge: Die Sicherung und Weiterentwicklung eines flächendeckenden Bildungsangebots ist ein zentrales Ziel der Landesplanung. Durch die Erweiterung des Staatlichen Gymnasiums Füssen wird das Bildungsangebot im ländlichen Raum des Stadtumfeldes nachhaltig gestärkt. Füssen übernimmt als Teil des Schulzentrums eine überregionale Bildungsfunktion, die durch die geplanten Maßnahmen zukunftssicher gestaltet wird.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans ist somit umfänglich mit den Zielen und Grundsätzen des LEP vereinbar und trägt aktiv zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung der Schulinfrastruktur in Füssen bei.

2.2 Regionalplan (16) Allgäu

Im Regionalplan (16) Allgäu wird die Stadt Füssen als Mittelzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Die Entwicklungsachse Kempten – Marktoberdorf – Füssen verläuft durch das Stadtgebiet und sichert eine gute regionale und überregionale Anbindung, insbesondere über die Bundesstraße B16 und die Bahnstrecke Buchloe – Füssen.

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Regionalplanung werden bei der gegenständlichen Planung besonders beachtet und gewürdigt. Hervorzuheben ist die zentrale Lage des Schulzentrums Füssen, die eine effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur sowie die Vernetzung mit den umliegenden Schulen und Einrichtungen fördert.

2.3 Überschlägige Ermittlung des Schulraumbedarfs

Die gegenständliche Planung berücksichtigt die erheblich gestiegenen Anforderungen an den Bildungsraumbedarf am Gymnasium Füssen, die sich aus dem prognostizierten Wachstum der Schülerzahlen und der Wiedereinführung des neunjährigen Gymnasiums (G9) ergeben. Grundlage für die Bedarfsermittlung ist das Raumprogramm der Regierung von Schwaben, das auf Basis aktueller Schülerzahlen und zukünftiger Entwicklungsszenarien erstellt wurde. Die bestehenden Räumlichkeiten reichen nicht aus, um den Bedarf eines vierzügigen Gymnasiums mit den zusätzlichen Anforderungen an Fachräume, Gruppenräume und allgemeine Nutzflächen abzudecken.

Kurzfristig (bis 2025) wird ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 780 m² erwartet, der durch die geplante Aufstockung und Erweiterung abgedeckt werden soll. Mittelfristig (bis 2030) wird der Bedarf um weitere 520 m² anwachsen, sodass insgesamt ca. 1.300 m² zusätzliche Fläche erforderlich werden. Diese Prognose basiert auf einer fortlaufenden Steigerung der Schülerzahlen durch Bevölkerungswachstum und die Rückkehr zum G9-Modell.

Um den Bildungsraumbedarf zu decken, sieht die Planung folgende Maßnahmen vor:

- Aufstockung des Hauptgebäudes: Schaffung neuer Unterrichtsräume durch ein zusätzliches Geschoss
- Optimierung bestehender Flächen: Umnutzung und Sanierung bestehender Räume, insbesondere der naturwissenschaftlichen Fachräume.
- Erweiterung der Infrastruktur: Bau neuer Verbindungswege und der Sportflächen.

Die geplanten Maßnahmen gewährleisten, dass das Gymnasium Füssen als zentraler Bildungsstandort den zukünftigen Anforderungen gerecht wird und gleichzeitig die hohe Qualität des Schulbetriebs erhalten bleibt.

3 Flächennutzungsplan

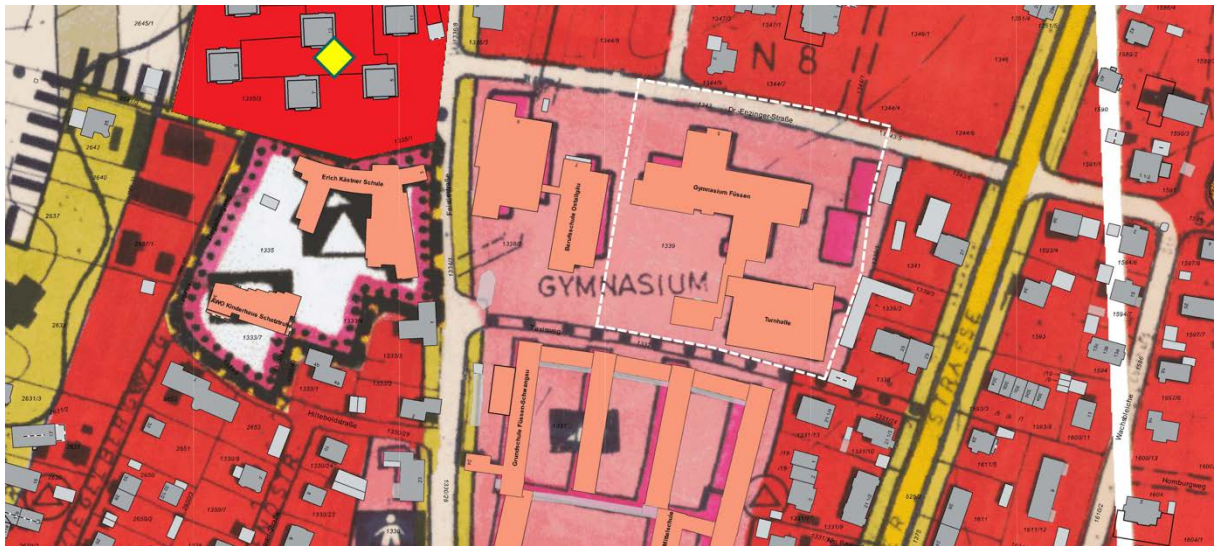


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, November 2020

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen ist der Geltungsbereich des Schulzentrums, einschließlich des Staatlichen Gymnasiums Füssen, bereits als „Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule“ dargestellt. Die geplante 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulen“ führt die bestehende Nutzung unverändert fort, somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Füssen, westlich der Augsburger Straße (Bundesstraße B 16), und ist über die Dr.-Enzinger-Straße von Norden den erschlossen. Im Süden befindet sich der Taxisweg mit eingeschränkter Befahrbarkeit. Das Gelände ist größtenteils bebaut, wobei die Bestandsgebäude des Gymnasiums sowie die Turnhalle und die Mensa die Hauptnutzungen darstellen. Zusätzlich werden kleinere Bereiche als Grün- und Bewegungsflächen genutzt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst das gesamte Grundstück Fl. Nr. 1339 mit dem bestehenden Gymnasium, dem Verwaltungstrakt und der Turnhalle sowie einen Teilbereich der Dr.-Enzinger-Straße auf Fl. Nr. 1343, der Augsburger Straße (B16) Fl.Nr. 525/2 sowie des Taxisweges Fl.Nr. 1332 und hat eine Gesamtfläche von etwa 1,5 ha.

4.2 Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung lag ein Bodengutachten der Fa. Blasy+ Mader GmbH vom 20.01.2025 vor, dieses ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt. Wesentliches Planungsziel ist die Aufstockung

des bestehenden Gebäudetraktes um ein weiteres Geschoss. Auch im Bereich der Freianlagenplanungen sind keine wesentlichen Eingriffe geplant (vgl. Kap. 4.6), sodass insgesamt von keinen relevanten Eingriffen und Veränderungen in den Boden auszugehen ist. Das Niederschlagswasser wird derzeit über Sickerschächte auf dem Grundstück entwässert. Im Wege der weiteren Planungen wird das Versickerungssystem nochmals überprüft und neu bewertet.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung können wie folgt zusammengefasst werden:

Oberboden

In unversiegelten Bereichen wurde eine humose Schicht mit einer Mächtigkeit von 0,2 m bis 0,5 m angetroffen, welche augenscheinlich keine Fremdanteile aufweist. Der Oberboden ist als frostempfindlich (F3) einzustufen.

Auffüllungen

Künstliche Auffüllungen, z.B. unter den versiegelten Flächen bestehen überwiegend aus Kies-Sandgemischen und feinkornreichen Kiesen (Unterbau). Vereinzelt wurden Auffüllungen mit Ziegel- und Betonbruchbeimengen aufgeschlossen. Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. Bei den Erdarbeiten ist aber zu beachten, dass etwaige anfallendes verunreinigtes Bodenmaterial entsprechend fachgerecht zu lagern, beproben und abzutransportieren ist.

Tragfähigkeit und Gründung

Bis zur Endteufe von 5,0 Meter unter GOK folgen kiesige, mitteldicht bis dicht gelagerte Terrassenschotter an, die eine hohe Tragfähigkeit aufweisen. Die Tragfähigkeit der Schotterschichten ermöglicht eine Gründung der geplanten Baumaßnahmen ohne aufwendige Maßnahmen. Für oberflächennahe Bereiche wird empfohlen, Auffüllböden in nicht tragfähigen Zonen durch Kies-Sandgemische auszutauschen. Schraubfundamente oder eine flächige Verdichtung des Untergrunds werden als geeignete Maßnahmen beschrieben, um die Anforderungen an die Stabilität zu erfüllen.

Grundwasser und Versickerung

Im Plangebiet wurde bis zu einer Tiefe von 5 m kein Grundwasser angetroffen. Ein zusammenhängender Grundwasserhorizont wird erst in etwa 15 m Tiefe erwartet. Damit sind die Bauflächen von Grund- oder Schichtwasser nicht betroffen. Die Kiese im Untergrund weisen aufgrund ihrer Kornstruktur eine hohe Durchlässigkeit (k_f -Werte von $8 \cdot 10^{-4}$ m/s) auf, sodass die Versickerung von Dachflächenwasser im Plangebiet möglich ist. Allerdings müssen in Bereichen mit Auffüllböden oder verlehmtten Schichten diese Schichten ausgeräumt und durch geeignete Materialien ersetzt werden.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1. Damit sind nur geringe Anforderungen an die erdbebensichere Bauweise zu berücksichtigen.

4.3 Bau- und Bodendenkmale

Ca. 100 Meter östlich des Plangebiets verläuft linear in Nord-Süd-Richtung die ehemalige Straße der römischen Kaiserzeit Via Claudia (D-7-8429-0015). Das Bodendenkmal ist heute vollständig mit der Augsburger Straße (B16) überbaut. Diese historische Straße, die Teil der römischen Fernverkehrswege war, liegt zwar teilweise innerhalb des Geltungsbereiches, allerdings sind dort keinerlei bauliche Maßnahmen vorgesehen. In diesem Bereich soll im Wesentlichen die Zuordnung von oberirdischen Stellplätzen (vgl. Kap. 4.5) städtebaulich geordnet werden.

Darüber hinaus sind im Umfeld des Plangebiets keine weiteren Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten Bodendenkmale in Erscheinung treten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG umgehend die zuständige Fachbehörde zu verständigen.

4.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen und Artenschutz

Im Plangebiet und in dessen Umfeld befinden sich keine Landschafts-, Natur- und Vogelschutzgebiete sowie auch keine gekennzeichneten Fauna-Flora-Habitate. Die bestehenden Bäume auf dem Grundstück sollen zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung als Teil der Freiflächenplanung erhalten bleiben. Das Gebäude selbst verfügt über keinen Dachboden. Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung wurde – auch aufgrund des Winterzeitraumes – daher zunächst von einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung abgesehen.

4.5 Erschließung, Stellplätze, ÖPNV und Taxi-Mitfahrzentrale

Das Schulzentrum Füssen ist für Schüler gut erreichbar und verkehrstechnisch sicher erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Gymnasium, Füssen“ befindet sich direkt am Schulzentrum und wird von mehreren Buslinien bedient. Zu den wichtigsten Linien zählen die Linie 72, die Füssen mit Steingaden verbindet, die Linie 56, die eine Verbindung nach Pfronten bietet, sowie die Linien 78 und 73, die Schwangau und Neuschwanstein Castles sowie Halblech und Steingaden anbinden. Diese Busverbindungen sind regelmäßig getaktet und auf die Schulzeiten abgestimmt, um eine zuverlässige Erreichbarkeit für Schüler aus den umliegenden Gemeinden zu gewährleisten.

Für Schüler aus der näheren Umgebung stehen gut ausgebaute Geh- und Radwege zur Verfügung, die entlang der Dr.-Enzinger-Straße und des Taxiswegs verlaufen. Diese Wege bieten eine sichere und direkte Verbindung zum Schulzentrum.

Stellplätze

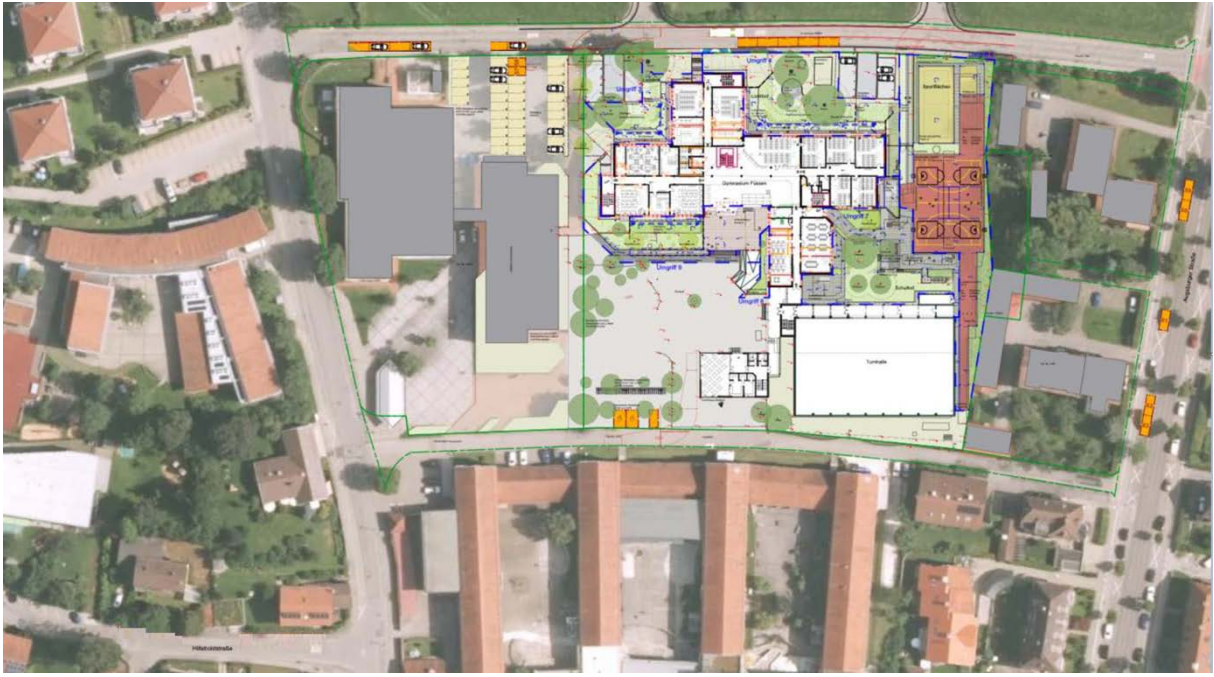


Abbildung 2: Auszug Ausweisung neue Stellplätze, Entwurf LK OAL & Stadt Füssen, April 2025

Erforderliche Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen in der zur Antragstellung geltenden Fassung nachzuweisen. Das derzeitige Stellplatzkonzept beruht auf einer dezentralen Anordnung der erforderlichen Stellplätze mit einteiligen Stellplätzen auf dem gegenständlichen Flurgrundstück 1339 (aktuell ca. 60%) sowie auf dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1338/1 der Berufsschule Füssen. Grundlage des aktuellen Stellplatzbedarfs ist die der Begründung angehängte Stellplatzermittlung von f64 Architekten vom 04.03.2025.

Auf Grundlage des Verkehrswegekonzeptes der Stadt Füssen vom 28.01.2020 soll mittelfristig der Taxisweg für den allgemeinen motorisierten Verkehr gesperrt und ausschließlich für Fuß- und Radverkehr freigegeben werden. Dadurch wird die Sicherheit der Schüler und die Barrierefreiheit des Schulgeländes erhöht. Im Zuge dieser Maßnahme entfallen 6 bis 9 Stellplätze. Ausnahmen könnten in Abstimmung mit der kommunalen Verkehrsbehörde für Anlieferungen (z.B. 1 Stellplatz in begrenzten Zeiträumen) sowie zur Andienung erforderlicher barrierefreier Stellplätze (2) im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb erteilt werden.

Weitere neu zu errichtende Stellplätze; Stand März 2025: 4 Stellplätze plus die 6-9 zu entfallenden Stellplätze der Taxisstraße; ergibt einen ermittelten Stellplatzbedarf von 10-13 neu zu errichtenden Stellplätzen. Diese können nach ersten Vorabstimmungen mit der Stadt Füssen sowie den zuständigen Straßenbaubehörden im erweiterten Umfeld des Gymnasiums (gemäß Abbildung 2), z.B. durch die Zuordnung bestehender Stellplätze entlang der Augsburgs Straße (bis zu ca. 5) erfolgen. An der Dr. Enzinger- Straße können z.B. bis zu 11 Stellplätze, sowie maximal 2 Stellplätze auf dem bestehenden Parkplatz der Berufsschule (Verlegen des Wertstoffcontainers) geschaffen werden. Diese Stellplätze wären vorwiegend als Lehrerparkplätze mit

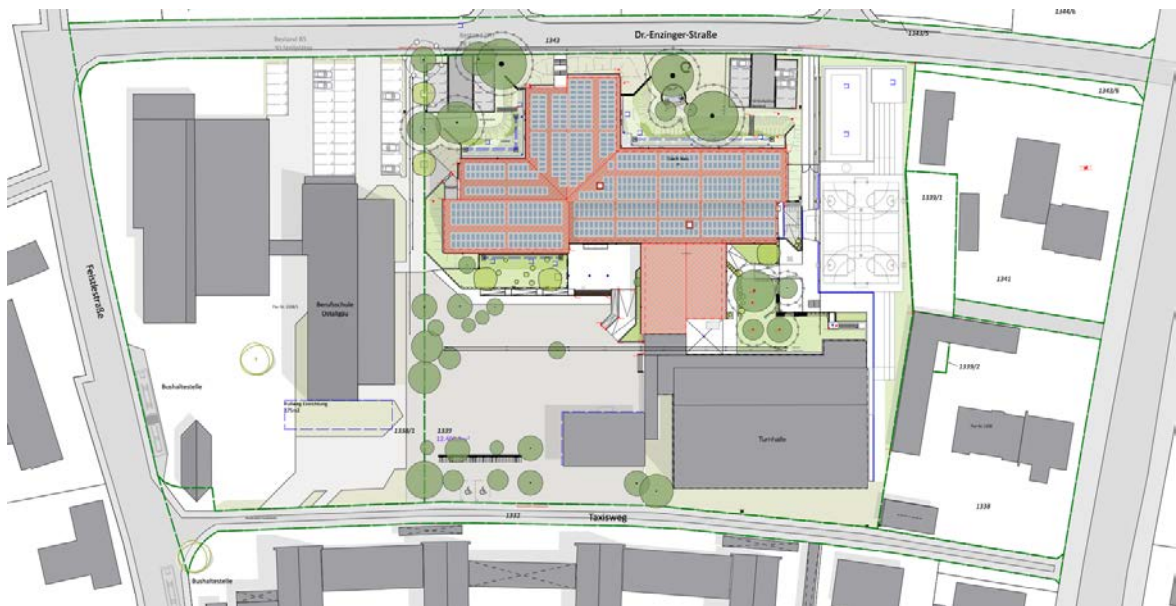
entsprechender Parkberechtigung zuordenbar – falsch abgestellte Fahrzeuge ohne entsprechende Berechtigung könnten entsprechend ordnungsrechtlich geahndet werden.

4.6 Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung

Der Gebäudeentwurf als Grundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulen“ wurde von f64 Architekten und Stadtplaner GmbH entwickelt. Ziel ist eine funktionale Erweiterung des Gymnasiums Füssen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügt und eine nachhaltige Nutzung ohne weitere Flächenversiegelung gewährleistet.

Konzept und Gestaltung

Der Entwurf sieht die Aufstockung des Hauptgebäudes sowie gezielte Anpassungen an den bestehenden Strukturen vor, um den erhöhten Flächenbedarf zu decken. Die Fassadengestaltung orientiert sich an der bestehenden Struktur und Gestaltung des Gebäudes. Ergänzende Verbindungsgänge optimieren die interne Nutzung und fördern eine effiziente Organisation der Schulbereiche.



Grünflächen und Sitzbereiche aufgewertet, um die Aufenthaltsqualität und soziale Interaktion zu fördern. Ein zusätzlicher Bereich für außerschulische Aktivitäten stärkt die multifunktionale Nutzung des Schulgeländes.

Nachhaltigkeit

Der Entwurf setzt auf nachhaltige Bauweisen und eine energetische Optimierung. Die Aufstockung erfolgt nach aktuellen Standards, ergänzt durch schallentkoppelte Lüftungsanlagen und energieeffiziente Materialien. Diese Maßnahmen reduzieren den Energiebedarf und tragen zu einer umweltgerechten Weiterentwicklung des Schulstandorts bei.

5 Festsetzungskonzept

Das Festsetzungskonzept für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Schulen“ schafft Rahmenbedingungen für die bauliche Gestaltung und Integration der geplanten Erweiterungen und Anpassungen des Gymnasiums Füssen fest. Die Vorgaben zielen darauf ab, eine funktionale Nutzung der Flächen zu ermöglichen und gleichzeitig die städtebauliche Verträglichkeit zu sichern.

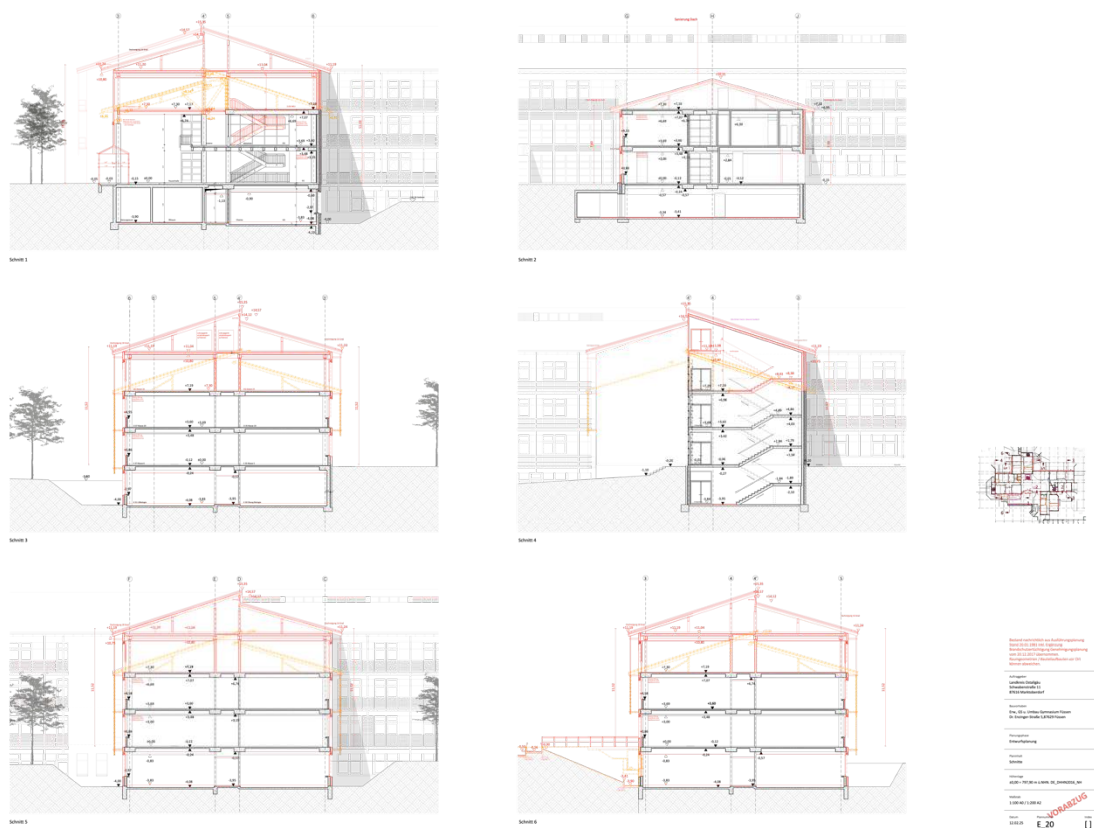


Abbildung 4: Schnitte, F64- Architekten, Februar 2025

Gebäudehöhen und Dachformen

Für das Hauptgebäude und die Mensa ist eine maximale **Firsthöhe von 15,75m** und eine maximale Wandhöhe **von 11,90 m** vorgesehen. Im Bereich der Turnhalle wurde eine maximale **Firsthöhe 12,00m** und eine maximale

Wandhöhe von **8,20m** angenommen. Diese Werte erlauben die geplante Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss und ermöglichen flexible Dachgestaltungen -unter Beibehalten der bestehenden Dachform des versetzten Pultdachs (vPD). Die Gebäude können entweder mit einem Satteldach ab einer Mindestneigung von 14° oder mit einem (versetzten) Pultdach bzw. einem Flachdach (Turnhalle, Mensa) ausgeführt werden (vgl. hierzu Kap. 5.2). Die Gebäudehöhen und Dachformen sichern die städtebauliche Einfügung unter Berücksichtigung der bestehenden Dachlandschaft des Gebäudekomplexes

Nebengebäude und Freiflächen

Die Freiflächenplanung für das Gymnasium Füssen wurde von Kübert Landschaftsarchitektur erstellt und legt besonderen Wert auf die funktionale Gestaltung, die Förderung von Aufenthaltsqualität und die Integration ökologischer Elemente.

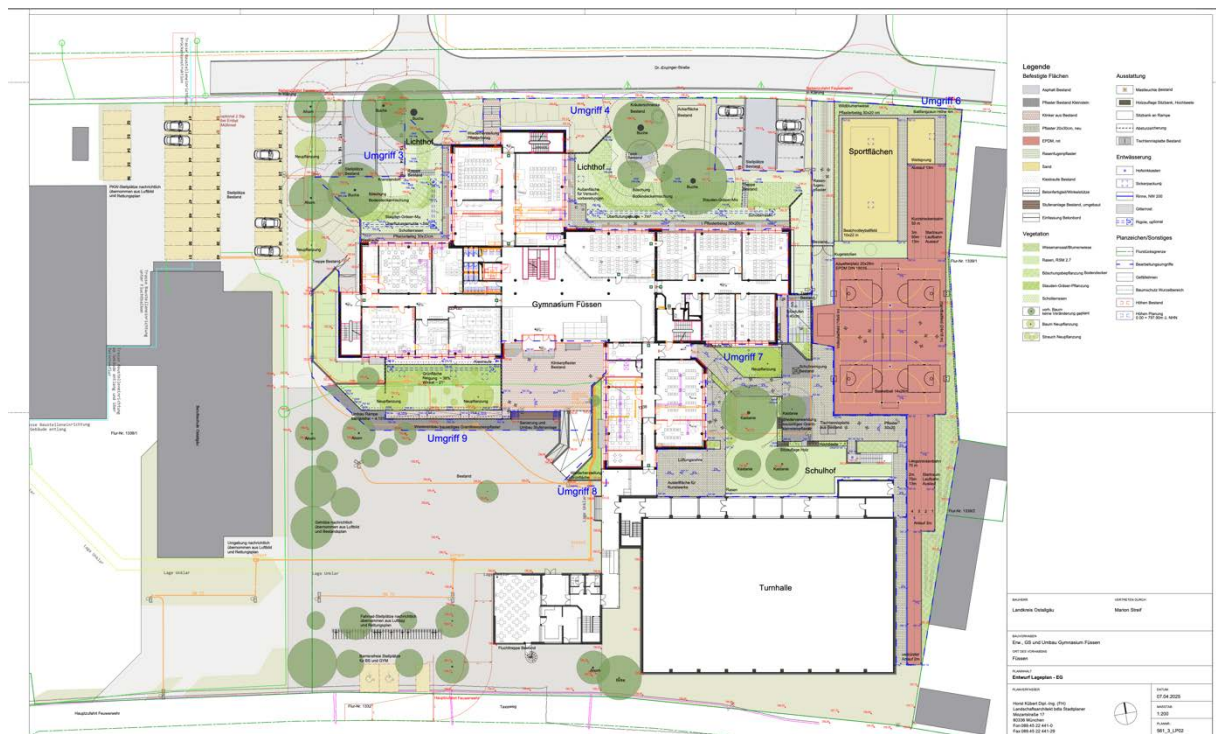


Abbildung 5: Freiflächenplan, Kübertlandschaftsarchitektur, April 2025

Die Planung sieht die Ertüchtigung und Ergänzung der Sport- und Bewegungsflächen vor, darunter:

- Allwetterplatz (20x28 m) und Handballfeld (24x18 m) für den Schulsport
- Ein Beachvolleyballfeld (10x22 m) und eine Laufbahn mit Weitsprunggrube
- Ergänzend dazu ein Bereich für Kugelstoßen und leichtathletische Aktivitäten

Diese Flächen werden durch Ballfangzäune ergänzt, um die Sicherheit zu gewährleisten und sind mit langlebigen, pflegeleichten Belägen ausgestattet.

Die zentralen Pausenflächen werden durch Sitzstufen und Grünterrassen strukturiert. Die Sitzmöglichkeiten fördern die soziale Interaktion, während die Grünflächen einen angenehmen Kontrast zu den befestigten Bereichen bieten.

Die Planung integriert im Weiteren verschiedene ökologische Elemente:

- Wildblumenwiesen und Stauden-Gräser-Mischungen verbessern die Biodiversität und fördern das Mikroklima.
- Böschungen sind mit Bodendeckern bepflanzt, um Erosion zu verhindern und das Gelände (Lichthöfe) gestalterisch aufzuwerten.
- Bestehende Bäume (Siehe Planzeichnung) ab einem Stammumfang von ca. 30cm bleiben erhalten und werden durch Neupflanzungen von Sträuchern ergänzt.

Die Freiflächen sind funktional ausgestattet mit:

Tischtennisplatten, einer Lehrerterrasse und einem Bereich für Kunstwerke, die den Freizeitwert erhöhen. Hochbeeten und einer Kräuterschnecke für pädagogische Zwecke und zur Förderung von Umweltbewusstsein. Eine Pflegerampe, barrierefreie Wege und Rasenfugenpflaster gewährleisten eine gute Zugänglichkeit.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig die in Verbindung mit dem regulären Schulbetrieb erforderlichen Nutzungen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Angelehnt an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für das Schulgelände auf 0,4 festgesetzt. Der zulässige Überschreitungswert von 50% der GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO: Garagen und Stellplätze, Nebenanlage nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, wurde bei der gegenständlichen Planung auf einen Wert von max. 0,80 angehoben, da der bestehende Schulhof mit seiner multifunktionalen Nutzung bestehen bleibt und die befestigten Sportflächen vergrößert werden. Diese Möglichkeit gewährleistet, dass notwendige Einrichtungen wie Verbindungswege, technische Anlagen oder Stellplätze sowie der bestehende Schulhof berücksichtigt werden können, ohne die Hauptnutzungen und Freiflächen zu beeinträchtigen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde zur Deckung des gestiegenen Flächenbedarf des Gymnasiums auf 1,2 festgesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung der bisherigen Geschossflächenzahl von um 0,5. Bei dieser Erhöhung ist zu berücksichtigen, dass damit auch das bestehende Untergeschoss als Vollgeschoss gewertet wird und die städtebaulich wirksame Erhöhung ausschließlich mit den zulässigen Wand- und Firsthöhen in den 3

Abschnitten des Geltungsbereiches erzielt wird. Die GFZ orientiert sich im Weiteren damit auch am Oberwert der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohn- und Mischgebiete.

Die Erhöhung gegenüber der bisherigen Ausnutzung trägt damit den Anforderungen an zusätzliche Räume durch die geplante eingeschossige Aufstockung Rechnung. Die Erhöhung der GFZ ermöglicht auch die bauliche Erweiterung des Hauptgebäudes durch ein zusätzliches Geschoss (II+D), ohne die Freiflächen für Schüleraktivitäten und Sport einzuschränken.

Im Plangebiet des Gymnasiums Füssen ergeben sich durch die unterschiedlichen Anhöhen und Fußbodenoberkanten (FOK) klare Definitionen für die Geschosse der bestehenden und geplanten Gebäude.

Die Gebäude(teile) des Gymnasiums werden durch eine maximale FOK EG_{\max} 798,00 m ü. NHN für die Geschossdefinition definiert. Durch diese Höhenlage können das Erdgeschoss und die Obergeschosse barrierefrei mit den angrenzenden Verkehrsflächen sowie den Pausen- und Sportbereichen verbunden werden.

Die Höhe der Gebäude wird unabhängig von den unterschiedlichen FOK durch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen begrenzt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine einheitliche bauliche Struktur und sichern die städtebauliche Verträglichkeit und Umsetzbarkeit des vorliegenden Architekturentwurfs.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine abweichende Bauweise der offenen Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO mit seitlichen Abstandsflächen und Gebäudelängen von über 50m Länge festgesetzt. Die Abstandsflächen können gem. BayBO (i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23.12.2024) unter Beachtung der zulässigen maximalen Wand- und Firsthöhen teilweise auf dem Baugrundstück sowie im Bereich der Dr.-Enzinger-Straße (nach Norden) bis zur Straßenmitte eingehalten werden. Nach Westen Richtung Berufsschule kann die Abstandsfläche mittels einer Abstandsflächenübernahme geregelt werden.

6 Schallimissionen

Bezüglich möglicher Lärmbeurteilungen ist zunächst auszuführen, dass es sich um eine bestehende Schule mit entsprechenden Spielflächen, Schulhof und Zufahrten für PKW (Lehrer und Personal) handelt. Diese Nutzung bleibt durch die gegenständliche Planung unverändert. Für die genaue Bewertung wurde ein Schallgutachten der Firma Hils Consult GmbH erstellt.

Wesentliche Quellen für Schallemissionen sind der bestehende Hartplatz, die Beachvolleyballfelder im Osten des Grundstücks, die Zufahrten sowie Schülergruppen auf dem Schulhof und dem Schulgelände. Alle Nutzungen finden im Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) statt. Die Turnhalle im Süden und die Freisportflächen sind dem Schulbetrieb zugeordnet. Der Schulhof selbst ist durch die umstehenden Gebäude vierseitig „eingefasst“ und entsprechend gegenüber Wohnnutzungen im weiteren Umfeld des Campus abgeschildert. Durch die erhöhte

Anzahl von Schülern kann von einer gewissen Zunahme von Lärmemissionen aus dem Betrieb der Schule ausgegangen werden.

Die Firma Hils Consult GmbH bewertet dies wie folgt:

Die schalltechnischen Belange wurden im Rahmen einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung gemäß § 50 BImSchG berücksichtigt. Dabei wurden die geplanten Sport- und Freizeitanlagen, die gebäudetechnischen Anlagen sowie der anlagenbezogene Straßenverkehr hinsichtlich ihrer Geräuscheinwirkungen auf die umliegende Wohnbebauung geprüft. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der 18. BImSchV, ergänzt durch einschlägige Regelwerke (u. a. VDI 3770, RLS-90/19).

Die Untersuchung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in einzelnen Fällen geringfügig (um max. 1 dB(A)) überschritten werden – insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Beachvolleyballfeld sowie der Parkplatzfläche West. Die Überschreitungen betreffen ausschließlich fiktive Immissionsorte auf noch unbebauten Grundstücken.

Für den künftigen Betrieb werden zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschemissionen folgende immissionsschutztechnische Maßnahmen für den Bebauungsplan festgesetzt:

1. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 18. BImSchV zu beachten.
2. Anpassung der Nutzungszeiten:
 - a) eine Nutzung für nicht Schulische Zwecke ist ohne weiteren Nachweis grundsätzlich nicht zulässig.
 - b) die schulische Nutzung des Beachvolleyballplatztes ist auf eine Dauer von 5,5 h Stunden am Tag davon 15 min innerhalb der Ruhezeit) zu beschränken.
3. Konstruktive Maßnahmen:
 - a) Errichtung von Schallschutzwand (vgl. Lageplan01)
 - i) Errichtung einer Schallschutzwand (vgl. Lageplan01) Höhe H=2 m ü. GOK, Länge L=10 m, akustische Eigenschaften-keine- für die Stellplätze
 - ii) Errichtung zweier Schallschutzwände (vgl. Lageplan01) H = 2 m ü. GOK, Länge L = 33 m (östliche Grundstücksgrenze) bzw. L = 23 m (nördliche Grundstücksgrenze) akustische Eigenschaft: - keine -
4. Gebäudetechnische Anlage:
 - a) Die Lüftungsöffnungen aller gebäudetechnischen Anlagen sind auf je $L_{WA} \leq 65$ dB(A) zu begrenzen
5. Solange das Grundstück Fl.-Nr. 1344/8 (IO12) noch nicht bebaut ist, kann die Festsetzung 2.b ausgesetzt werden.
6. Solange die Grundstücke Fl.-Nr. noch nicht bebaut ist, kann die Festsetzung 3.a i) ausgesetzt werden.

Zusätzlich wird auf folgende Empfehlungen für den vorausschauenden Schallschutz hingewiesen:

- unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren, Autoradios und tragbaren Tonabspielgeräten auf dem Gelände ist zu vermeiden.

- unnötige bzw. übermäßige Lautäußerungen von Erwachsenen auf dem Gelände sind zu vermeiden
- bei der Anlieferung von gekühlten oder (tief-)geköhlten Waren z.B. Fertigessen sind vorzugsweise Kühlroll-container zu verwenden.
- soweit möglich sind die Lehrkräfte und Schüler dazu zu animieren mit dem Fahrrad oder zu Fuß zur Schule zu kommen.
- bis zu 18 Mal pro Jahr kann im Rahmen eines seltenen Ereignisses gem. 18. BImSchV die Nutzungszeiten Beschränkung entfallen (z.B. Sportfest o.ä.). Wenn dies in Anspruch genommen werden soll ist hierrüber Buch zu führen.
- die Ballfangzäune sind lärmoptimiert auszuführen.

Fazit:

„Die zusätzliche Belastung durch den der Sportanlage zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen führt zwar möglicherweise – belastbare Verkehrszahlen für den bestehenden Verkehr liegen nicht vor – zu einer spürbaren Erhöhung des Beurteilungspegels. Jedoch führt der anlagenbezogene Verkehr für sich genommen nicht zu einer Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV. Vielmehr unterschreitet dieser Verkehrsanteil die Immissionsgrenzwerte deutlich um mehr als 10 dB(A), sodass der durch die Anlage verursachte zusätzliche Verkehr entweder nicht relevant beiträgt oder insgesamt nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen ist. Darüber hinaus ist angesichts des bestehenden Verkehrsaufkommens von einer unmittelbaren Durchmischung der anlagenbezogenen mit der allgemeinen Verkehrsbelastung auszugehen.“

7 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung im Plangebiet orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts und trägt zur städtebaulichen Einbindung des Gymnasiums und Beibehaltung der vorhandenen Dachlandschaft bei. Das Baugebiet gliedert sich in drei Teile:

- Das Hauptgebäude -Zulässig sind sowohl klassische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 14° als auch flach geneigte Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 20°.
- Der Bereich der Turnhalle – Zulässig sind sowohl klassische Satteldächer als auch flach geneigte Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 20°.Zusätzlich- wie auch im Bestand -Flachdächer.
- Der Bereich der Mensa – analog zur Turnhalle sind hier sowohl klassische Satteldächer als auch flach geneigte Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 20°, zusätzlich Flachdächer, zulässig.

8 Örtliche Bauvorschriften

Die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung sind Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften und sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Im Weiteren wird hier auf die Ausführungen im Kap. 4.5 hingewiesen.

9 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Zunächst ist aufgrund rechtlicher Vorgaben, insbesondere durch das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung vom 08.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023, von hohen energetischen Standards der Gebäude auszugehen. Ebenso wird die Nutzung von Wärmeanlagen ohne fossile Verbrennung verpflichtend berücksichtigt.

Im Plangebiet des Schulzentrums Füssen wird zusätzlich ein besonderer Fokus auf kompakte Bauformen in funktionaler Bauweise gelegt, um den gestiegenen Raumbedarf des Gymnasiums effizient zu decken. Ziel ist es, die baulichen Erweiterungen nachhaltig und zukunftssicher zu gestalten, während eine optimale Nutzung der begrenzten Flächen gewährleistet wird.

10 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung und Starkregenereignisse

Wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, wird das Niederschlagswasser derzeit über Sickerschächte auf dem Grundstück entwässert. Im Wege der weiteren Planungen soll das Versickerungssystem nochmals überprüft und neu bewertet werden. Vorstellbar ist z.B. die Niederschlagsmengen auf befestigten und versiegelten Flächen durch geeignete Entwässerungsmaßnahmen wie Mulden, Rigolen oder Retentionsflächen oberflächennah auf dem Grundstück zu versickern.

Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über die gemeindlichen Anschlüsse und Kanäle.

Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

11 Flächenbilanzierung

	Größe in m2	Anteil in %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Wege	2.507	16,8
- davon bestehende Straßenverkehrsfläche	1.832,91	
- davon Zweckbestimmung Rad- und Fußwege	576,59	
- davon Zweckbestimmung Parkplätze	97,50	
Grundstück Fl.Nr. 1339	12.401	83,2
Gesamtes Plangebiet	14.908	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

12 Anlagen

- Baugrundgutachten, Blasy & Mader GmbH vom 20.01.2025
- Schallgutachten, Hils Consult GmbH vom 17.04.2025
- Stellplatzermittlung f64 architketen vom 04.03.2025