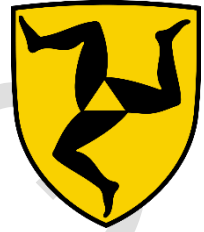


---

# STADT FÜSSEN



Landkreis Ostallgäu

---

## BEBAUUNGSPLAN S 55 „Mühlbachgasse“

### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

**VORABZUG vom 17.01.2025**

Fassung vom 28.01.2025

---

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 22047  
Bearbeitung: MG, WD

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	7
§ 4 Verkehrsanlagen .....	8
§ 5 Energie.....	9
§ 6 Klima.....	9
§ 7 Ver- und Entsorgung .....	10
§ 8 Grünordnung .....	10
§ 9 Abgrabungen & Aufschüttungen .....	12
§ 10 Immissionsschutz .....	13 <del>42</del>
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen .....	14
§ 12 Inkrafttreten .....	15
 <b>ANLAGE 1: NAHVERSORGUNGS- UND INNENSTADTRELEVANTE SORTIMENTE - FÜSSENER LISTE</b>	 <b>16</b>
 <b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	 <b>17</b>
1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	17
2. Forstwirtschaft .....	19
3. Wasserwirtschaft .....	19
4. Immissionsschutz .....	21
5. Feuergefahr .....	21
6. Wärmepumpen-Systeme.....	21
7. Denkmalschutz .....	22
8. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	23
9. Überwachung .....	24
 <b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	 <b>25</b>

## PRÄAMBEL

Die Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), ~~die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist~~~~die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist~~, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), ~~die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist~~~~die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist~~ sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

## Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.01.2025 mit:
- Anlage 1: Nahversorgungs- und Innenstadtrelevante Sortimente - Füssener Liste
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- B) Planzeichnung in der Fassung vom 28.01.2025 mit:
- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahme
  - Verfahrensvermerken

### Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 28.01.2025
- D) Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 25.06.2024
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ in Füssen: Büro BEKON, Bezeichnung: LA23-272-G02-01, vom 28.02.2024

- Relevanzprüfung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Aufstellung des Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ in Füssen: Verfasser Dr. Stickroth, vom 22.02.2024
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ der Stadt Füssen („Magnus Park“): Verfasser Dr. Hermann Stickroth, vom 16.06.2024
- Retentionsraumausgleich ehemaliger Kraftwerksauslauf, Erläuterungsbericht der Wasserbau Ringler GmbH, vom 10.05.2021

## A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Urbanes Gebiet (MU)

1. Der in der Planzeichnung mit MU gekennzeichnete Bereich wird als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude,
  - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
  - c) im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder innenstadtrelevanten Sortimenten,
  - d) Schank- und Speisewirtschaften,
  - e) sonstige Gewerbebetriebe,
  - f) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Im BF 5 sind nur zulässig
  - a) Mobilitätshub mit Elektroladeinfrastruktur.
4. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Nicht zulässig sind:
  - a) Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO,
  - b) Vergnügungsstätten,
  - c) Tankstellen für fossile Brennstoffe,
  - d) Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungs- oder innenstadtrelevante Sortimente führen. In der Anlage 1 zur Satzung wird festgesetzt, welche Sortimente als nahversorgungsrelevant bzw. innenstadtrelevant einzustufen sind.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet (MU) beträgt 0,8.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte  
gem. § 18 BauNVO

1. Max. zulässige Wand- & Gesamthöhen:

Baufenster (BF)	max. Wandhöhe	max. Gesamthöhe
BF 1.1: Lechbau	17,0 m	<del>20</del> 23,0 m
BF 1.2	-	15,0 m
BF 2.1: Mittelbau	17,0 m	<del>24</del> 23,0 m
BF 2.2	-	15,0 m
BF 2.3	-	12,0 m
BF 2.4	9,5 m	17,5 m
BF 3.1 Südbau	16,0 m	<del>20</del> 23,0 m
BF 3.2	<del>21,7</del> 22,0 m	<del>22,5</del> 24,0 m
BF 3.3	<del>21,5</del> 22,0 m	<del>23,0</del> 24,0 m
BF 3.4	-	9,5 m
BF 4	-	12,5 m
BF 5: Mobilitätshub	-	<p>die max. Gesamthöhe muss 0,2 m unterhalb der <del>ist die nördliche</del> Oberkante der Fahrbahndecke des Fuß- und Radweges der Bundesstraße 17 liegen</p> <p><i>Hinweis: Das Gebäude kann einen Höhenversatz (Ostwest) aufweisen, solange der jeweilige höchste Punkt des Daches nicht über die OK Fahrbahndecke des Fuß- und Radweges hinausragt (s. Begründung Nr. 8.2).</i></p>
BF 6: Ostbau	13,0 m	<del>19,0</del> 20,0 m
BF 7: Laborgebäude	-	18,5 m
BF 8	7,5 m	9,0 m
BF 9: Westbau 1	-	<del>18,0</del> 18,5 m
BF 10: Westbau 2	<del>6,5</del> 7,0 m	<del>11,5</del> 12,0 m
BF 11: Westbau 3	10,5 m	14,5 m
BF 12: Kesselhaus	-	23,0 m
BF 13: Wasserkraftwerk	13,0 m	17,5 m

2. Bezugspunkte Wandhöhe (WH)

- Unterer Bezugspunkt für die WH ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses.
- Obere Bezugspunkt für die WH bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- Bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe der Gesamthöhe.

3. Bezugspunkte Gesamthöhe (GH)
    - a) Unterer Bezugspunkt für die GH ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses.
    - b) Oberer Bezugspunkt für die GH bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
    - c) Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.
  4. Bezugshöhe für die Oberkante RFB ist für die Baufenster 1 bis 4 sowie 6 bis 13 die jeweilige Oberkante RFB der Bestandsgebäude. Die Oberkante RFB des Erdgeschosses von Neubauten ist mindestens 25 cm über dem bestehenden Gelände herzustellen. Die Neubauten (insbesondere Wohngebäude) sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
  5. Im Baufenster 5 (Mobilitätshub) ist der Obere Bezugspunkt für die max. Gesamthöhe die Oberkante der Fahrbahndecke der Bundesstraße B 17.
- (3) Geschoßflächenzahl  
*gem. § 20 BauNVO*  
Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) im Urbanen Gebiet (MU) beträgt 3,0.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

- (1) Bauweise  
*gem. § 22 BauNVO*  
Im MU wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen  
*gem. § 23 BauNVO*
  1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baulinien und Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile, wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände, überschritten werden.  
Von der nördlichen Baulinie des Baufeld 2.1 (Mittelbau) in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich, darf um bis zu 2,0 m nach Südosten abgerückt werden.
  2. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Wendeanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn diese
- eine Grundfläche von ~~30~~100 m<sup>2</sup> und
  - eine Höhe von ~~34~~0 m unterschreiten.

*Hinweis: Die Errichtung auch von verfahrensfreien Nebenanlagen kann einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen (Art. 6 Abs. 1 S. 2 DSchG).*

4. Terrassen (insb. für Aufenthalts- und Außenbewirtschaftungsflächen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Außengastronomie (AG) bis max. 2.255 m<sup>2</sup> zulässig.
5. Schwimmbecken im Freibereich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (NA) zulässig (s. zudem § 8 Abs. (1) Nr. 2).

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO finden keine Anwendung. Die einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Bau Grenzen und Baulinien sowie die maximal zulässigen Oberkanten, Wand- und Gesamthöhen bestimmt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

## § 4 VERKEHRSSANLAGEN

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Art. 47 Abs. 2 S. 2 BayBO*

- (1) Der Erschließungs- und Einmündungsbereich zur Bundesstraße B17 ist gem. den zeichnerischen Festsetzungen herzustellen.

(2) Sichtdreieck

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand, ständig freizuhalten.

(3) Stellplätze

1. ~~Die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen ist nicht anzuwenden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird folgt festgesetzt: Es ist innerhalb des des für Stellplätze festgesetzten Baufelds 5 (BF 5, Mobilitätshub) sowie den Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Wendeanlagen folgende Anzahl an Stellplätze (Stp.) herzustellen: je Bruttogeschossfläche von 260 m<sup>2</sup> min. ein Stellplatz nachzuweisen.~~

a) Hotelzimmer:

1,0 Stp. je 6 Betten, hiervon 75 v. H. für Besucher

b) Hotelgastronomie / Gastro Indoor:



0,75 Stp. je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche, hiervon 75 v. H. für Besucher

c) Hotelgastronomie / Gastro Outdoor:

0,75 Stp. je 30 m<sup>2</sup> Gastraumfläche / Außenbewirtschaftungsfläche, hiervon 75 v. H. für Besucher

d) Wohnnutzungen:

1,0 Stp. je Wohnung, hiervon 10 v. H. für Besucher

e) Indoor Freizeitnutzungen:

1,0 Stp. je 50 m<sup>2</sup> Fläche für Publikumsverkehr, hiervon 90 v. H. für Besucher

f) Büro-, Verwaltung- und Praxisräume:

0,75 Stp. je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche, hiervon 20 v. H. für Besucher

g) Gewerbliche Anlagen:

0,75 Stp. je 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche, hiervon 10 v. H. für Besucher

2. Die Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Wendeanlagen zulässig.

~~1. In der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Wendeanlagen sind gem. den zukünftig beantragten Nutzungen je 25 Stellplätze ein Stellplatz für Menschen mit Behinderungen und 10 v.H. Kurzzeitstellplätze herzustellen~~

## § 5 ENERGIE

### (1) Versorgungsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

*Hinweis: Die Errichtung auch von verfahrensfreien Nebenanlagen kann einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen (Art. 6 Abs. 1 S. 2 DSchG).*

## § 6 KLIMA

### (1) Boden- und Grundwasserschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

2. Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
- (2) Entsiegelung  
Die im Plan festgesetzten grünordnerischen Freiflächen sind nach Rückbau gem. dem Freiflächengestaltungskonzept mit hoher Biodiversität (s. § 8 Grünordnung) und wasserdurchlässig zu gestalten.

## § 7 VER- UND ENTSORGUNG

---

- (1) Ver- und Entsorgungsleitungen  
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*  
Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (2) Abfall- und Abwasserbeseitigung  
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*
  1. Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
  2. Niederschlagswasser  
Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an den Vorfluter anzuschließen.

## § 8 GRÜNORDNUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO*

- (1) Grünordnerische Freiflächengestaltung
  1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen. „Stein-“ oder „Schottergärten“ sind nicht zulässig.
  2. Die grünordnerischen Freiflächen 1 (GO 1) sind mit Rasen anzusäen und mit Gehölzen gem. § 8 Abs. (2) zu bepflanzen.

3. Die grünordnerischen Freiflächen 2 (GO 2) sind als extensive Wiesenflächen anzulegen mit mindestens 50 % Blumen und max. 50 % Gräser. Für die Ansaat bei extensiven Wiesenflächen ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 17 Alpenvorland zu verwenden. Zudem sind Gehölze gem. § 8 Abs. (2) zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

4. Die grünordnerische Freiflächen 2 (GO 2) sind in der Fläche, die im Planteil mit „NA“ gekennzeichneten sind, auflösend bedingt für den Fall, dass im BF 1.1. ein Hotelbetrieb aufgenommen wird (§ 9 Abs. 2 BauGB). Als Folgenutzung wird eine Fläche für Schwimmbecken festgesetzt.

(2) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Auf den grünordnerischen Freiflächen 1 und 2 sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume gem. § 8 Abs. (2) Nr. 3 zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf abgewichen werden, jedoch unter Wahrung des alleeartigen Charakters. Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken ist nicht zulässig.

Folgende Mindestpflanzenqualität wird für Neupflanzungen festgesetzt:

- Bäume I.-III. Wuchsklasse: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

2. Auf den grünordnerischen Freiflächen 2 sind je Planzeichen drei bis fünf Sträucher in Gruppen gem. § 8 Abs. (2) Nr. 3 zu pflanzen.

Folgende Mindestpflanzenqualitäten werden für Neupflanzungen festgesetzt:

- Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

3. Artenliste - Gehölze und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

a) Bäume I. Wuchsklasse:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- |                        |                  |
|------------------------|------------------|
| – Acer pseudoplatanus* | (Berg-Ahorn)     |
| – Populus nigra*       | (Schwarz-Pappel) |
| – Quercus robur*       | (Stiel-Eiche)    |
| – Salix alba           | (Silber-Weide)   |
| – Ulmus glabra         | (Berg-Ulme)      |
| – Ulmus minor          | (Feld-Ulme)      |

b) Bäume II. Wuchsklasse:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Alnus glutinosa*\* (Schwarz-Erle)
- *Carpinus betulus*\* (Hainbuche)

c) Bäume III. Wuchsklasse:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)

d) Sträucher:

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehndorn)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Salix aurita* (Ohr-Weide)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

*Hinweis: Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, sind mit \* markiert. Das Forstvermehrungsgutgesetz ist zu beachten.*

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## § 9 ABGRABUNGEN & AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Zur Herstellung der Gebäude und Außenanlagen (z.B.: Stellplätze, befestigte Flächen und Zufahrten) sind Geländeanpassungen bis zur Oberkante des jeweils zugeordneten RFB EG zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die privaten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Anbindung an die B17.

## § 10 IMMISSIONSSCHUTZ

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### (1) Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1. In der Planzeichnung sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Dabei gilt der in der jeweiligen Linie der Planzeichnung dargestellte maßgebliche Außenlärmpegel auch immer für den südöstlichen Bereich der Linie bis zur darauffolgenden Linie, welche einen höheren maßgeblichen Außenlärmpegel definiert.
2. Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
3. Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster in einem zum Lüften geeigneten Bereich nordwestlich der Linie „Nachts zum Lüften geeignet“ verfügen.
4. Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in § 10 Abs. (1) Nr. 3 vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 10 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5. Die in § 10 Abs. (1) Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die in § 10 Abs. (1) Nr. 3 vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

- (2) Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Gewerbelärm

Südwestlich der Linie „Schutzabstand Wasserkraftwerk: Abgrenzung Zulässigkeit von Fenstern Schutzwürdigkeit nachts“ sind keine öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch nachts im Sinne der TA Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Übernachtungsräume von Einsatzpersonal, Ruheräume bei Nutzung nachts usw.) zulässig.

## § 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen und Dachneigung

1. Zulässig sind folgende Dachformen:

Baufenster (BF)	Dachform	Dachneigung
BF 1.1: Lechbau	Satteldach (SD)	max. <del>20</del> 30°
BF 1.2	Tonnendach (TD)	
BF 2.1: Mittelbau	Satteldach (SD)	max. 30°
BF 2.2	Tonnendach (TD)	
BF 2.3	Flachdach (FD)	
BF 2.4	Zeltdach (ZD)	max. 50°
BF 3.1 Südbau	Satteldach (SD)	max. <del>20</del> 30°
BF 3.2	Walmdach (WD)	
BF 3.3	Walmdach (WD)	
BF 3.4	Flachdach (FD)	
BF 4	Flach- und Satteldach (FD & SD)	
BF 5: Mobilitätshub	Flachdach & flach geneigte Dächer (FD)	0 – 10°
BF 6: Ostbau	Satteldach (SD)	
BF 7: Laborgebäude	Flachdach (FD)	
BF 8	Satteldach (SD)	
BF 9: Westbau 1	Flachdach (FD)	
BF 10 Westbau 2	Walmdach (WD)	
BF 11 Westbau 3	Satteldach (SD)	
BF 12 Kesselhaus	-	
BF 13: Wasserkraftwerk	Walmdach (WD)	

Im BF 1.1, BF 2.1 und BF 9 sind ausnahmsweise Dachgärten zulässig.

*Hinweis: Die zulässige Dachneigung ergibt sich bei allen anderen Gebäuden aus der festgesetzten Wand- und Gesamthöhe sowie den Baugrenzen und Baulinien.*

2. Für untergeordnete Bauteile, wie Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten, sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
  1. Grelle und leuchtende Farben (wie die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Gründächer und begrünte Fassaden sind grundsätzlich zulässig.
- (3) Werbeanlagen
  1. Werbeanlagen an denkmalgeschützten Anlagen:

Ausnahmsweise sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung je Gewerbe mit einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> unter Einhaltung der weiteren Anforderungen in § 11 Abs. (3) Nr. 2 zulässig“
  2. Werbeanlagen an nicht denkmalgeschützten baulichen Anlagen:
    - a) Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
    - b) Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet oder in die Fassade integriert sein.
    - c) Die Werbeanlage an der Gebäudefassade darf nicht mehr als 20 % der Gebäudewandflächen (je Fassadenseite) einnehmen.
    - d) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) zulässig.
  3. Folgende freistehende Werbeanlagen sind zulässig:
    - max. Höhe von 3,0 m und einer Fläche von jeweils max. 2,5 x 5,0 m
    - Parkplatzzufahrtspyllone mit einer Höhe von max. 4,6 m
  4. Nicht zulässige Werbeanlagen sind:
    - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtworbeanlagen,
    - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
    - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
    - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

## **§ 12 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## ANLAGE 1: NAHVERSORGUNGS- UND INNENSTADTRELEVANTE SORTIMENTE - FÜSSENER LISTE

Nahversorgungs- und Innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in	Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b> Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke	ZVB, BL		
<b>Innenstadtrelevantes Sortiment</b>		<b>Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment</b>	
<b>Gesundheits- und Körperpflege</b> Drogerieartikel, Parfümerieartikel, orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren	ZVB		
<b>Textilien, Bekleidung, Lederwaren</b> Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	ZVB		
<b>Schuhe</b>	ZVB		
<b>Uhren, Schmuck, Optik</b> Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.), Edelmetallwaren, Akustik	ZVB		
<b>Haushaltswaren, GPK (Glas, Porzellan, Keramik)</b> Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	ZVB	<b>Haushaltswaren, GPK</b> Campingartikel	ZVB, ZF
<b>Elektrowaren</b> Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	ZVB	<b>Elektrowaren</b> Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und –truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)	ZVB, ZF
<b>Bücher und Schreibwaren</b> Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	ZVB	<b>Bücher und Schreibwaren</b> Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel	ZVB, ZF
<b>Möbel und Einrichtungsbedarf</b> Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche, Haus- und Heimtextilien, Gardinen,	ZVB	<b>Möbel und Einrichtungsbedarf</b> Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Kinderwagen	ZVI, ZF
<b>Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf</b> Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	ZVB, ZF	<b>Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf</b> Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Kleisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und –erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe	ZVI, ZF
<b>Hobby-, Sport und Freizeitartikel</b> Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren	ZVB	<b>Hobby-, Sport- und Freizeitartikel</b> Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze, Reifen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchsgüter	ZVB, ZF

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

ZVB= Zentraler Versorgungsbereich

BL= Bestandsstandort Lebensmittelversorgung

ZF= Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion

Abbildung 1: Füssener Liste aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Füssen, Stand 25.04.2018



## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Die nachfolgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Ausführungsvertrag abgesichert:

#### 1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- VM-1: Vor baulichen Eingriffen in Gebäudebestand und Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits in der Planungsphase die Koordinationsstelle für den Fledermausschutz in Südbayern beratend hinzuzuziehen. Diese legt zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde den erforderlichen Umfang von Fledermauskartierungen fest.
- VM-2: Entsprechend der Vorgaben der Koordinationsstelle für den Fledermausschutz in Südbayern und der Unteren Naturschutzbehörde sind die Fledermauskartierungen durchzuführen und ein Fachbeitrag Fledermäuse mit Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) zu erstellen.
- VM-3: Der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Bäumen darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (April bis August; Achtung: auch die Brutzeit der Vögel beachten!) durchgeführt werden. Dies vermeidet auch die unbeabsichtigte Tötung nicht entdeckter Tiere. Je nach festgestelltem Artenspektrum ist auch die Winterruhe zu berücksichtigen. Die Details regelt der Fachbeitrag Fledermausschutz.
- VM-4: Beschränkung der Rodungen auf das Nötigste. Die große Buche im Nordteil des Planungsgebietes ist zu erhalten. Die zur Erhaltung festgelegten Bäume und Baumbestände, auch die in den Nachbargrundstücken, sind nach DIN 18920 zu schützen (einschließlich des Wurzelraums).
- VM-5: Vor baulichen Eingriffen in die Freiflächen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Reptilienkartierungen durchzuführen und ein Fachbeitrag Reptilien mit Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) zu erstellen.
- VM-6: Die lokalen Populationen müssen entweder erhalten oder umgesiedelt werden. Die Details regelt der Fachbeitrag Reptilien.
- VM-7: Vor Baubeginn ist entlang der Baugrenzen in kritischen Bereichen (zu potenziellen Habitaten, zu Böschungen, zur Sandgrube) unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung (Reptilienexperte) ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Eingriffe in diesen Bereichen ist erst nach Freigabe durch die Ökologische Baubegleitung erlaubt.
- VM-8: Vor Baubeginn im Bereich eines eventuellen Zauneidechsen-Vorkommens müssen die dort vorhandenen Eidechsen durch einen Reptilienexperten gefangen und in das Ersatzhabitat umgesiedelt werden. Dies macht eine vorausschauende Planung erforderlich, weil erstens das Ersatzhabitat in geeigneter Qualität vorhanden sein muss, und zweitens dabei die Aktivitätszeit der Eidechsen zu berücksichtigen ist. Während deren Winterruhe (Mitte September -Mitte April) kann die Maßnahme nicht durchgeführt werden.

- VM-9: Die initialen Erdarbeiten im Bereich der eventuellen Eidechsenvorkommen dürfen erst nach Freigabe durch die Ökologischen Baubegleitung sowie nur außerhalb der Winterruhe durchgeführt werden (Mitte April bis Mitte September), damit mögliche Bewohner abwandern können.
- VM-10: Vor baulichen Eingriffen in Gebäudebestand und Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits in der Planungsphase ein Vogelexperte beratend hinzuzuziehen. Dieser legt zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde den erforderlichen Umfang von Brutvogelkartierungen fest.
- VM-11: Entsprechend der Vorgaben des Vogelexperten und der Unteren Naturschutzbehörde sind die Vogelkartierungen durchzuführen und ein Fachbeitrag Brutvögel mit Spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu erstellen.
- VM-12: Der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Bäumen darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (März bis September; Achtung: auch die Fortpflanzungszeiten der Fledermäuse beachten!) durchgeführt werden.

## 1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- CEF-1: Entsprechend der Ergebnisse des Fachbeitrags Fledermäuse sind ebenfalls noch vor den baulichen Eingriffen die verlorengehenden Quartiere im räumlichen Zusammenhang (d.h. im Magnus-Park) zu ersetzen. Werden im konkreten Vorhaben keine Fledermaus-Vorkommen gefunden, entfällt CEF-1.
- CEF-2: Für die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser über 25 cm ist schon vor den Baumfällarbeiten pro Baum jeweils 1 Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld anzubringen, und zwar: bis jeweils 6 Bäume: 3 Flachkästen und 3 Rundkästen, bis jeweils 12 Bäume: 3 Flachkästen und 3 Rundkästen sowie 1 wintertauglicher Großkasten, usw. Wartung der Kästen (Reinigung, ggf. Ersatz) durch eigenes Personal oder Werkbeauftrage in einem zweijährigen Turnus, gesichert über mindestens fünfzehn Jahre hinweg.
- CEF-3: Entsprechend der Ergebnisse des Fachbeitrags Reptilien sind ebenfalls noch vor den baulichen Eingriffen die verlorengehenden Habitate im räumlichen Zusammenhang (d.h. möglichst im Magnus-Park, jedenfalls im Stadtgebiet von Füssen) zu ersetzen. Gemäß LAUFER (2014) werden pro Zauneidechse 150 m<sup>2</sup> mit lückiger Vegetation (extensive Wiese, Rohböden) und geeignete Quartierstruktur (Holz-Stein-Haufen mit grabfähigem Sand, Totholzstämme, Steinreihen) benötigt. Die Details (insbesondere auch für die Schlingnatter) regelt der Fachbeitrag Reptilien. Wenn im konkreten Vorhaben keine Reptilien-Vorkommen gefunden werden, oder wenn die Vorkommensgebiete erhalten werden können, entfällt CEF-3.
- CEF-4: Entsprechend der Ergebnisse des Fachbeitrags Brutvögel sind ebenfalls noch vor den baulichen Eingriffen die verlorengehenden Quartiere im räumlichen Zusammenhang (d.h. im Magnus-Park) zu ersetzen.
- CEF-5: Für die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser über 25 cm ist schon vor den Baumfällarbeiten pro Baum jeweils 1 Vogelnistkästen an Bäumen im Umfeld anzubringen, und zwar im Turnus 2 für große Meisen, 2 für kleine Meisen, 2 mit Doppelloch, 1 für Star, 1 für Kleiber, 1 für Baumläufer, usw. Wartung der Kästen (Reinigung, ggf. Ersatz) durch eigenes Personal oder Werkbeauftrage in einem zweijährigen Turnus, gesichert über mindestens fünfzehn Jahre hinweg.

## 2. FORSTWIRTSCHAFT

---

Es wird auf das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) hingewiesen, welches die Erzeugung, das Inverkehrbringen und die Qualität von forstlichem Vermehrungsgut, wie Samen, Pflanzenteilen und Setzlingen, die für die Aufforstung und Waldbewirtschaftung verwendet werden regelt. Um eine hohe genetische und phytosanitäre Qualität des Vermehrungsgutes sicherzustellen und die Leistungsfähigkeit, Stabilität und Biodiversität der Wälder zu erhalten und zu fördern, wird empfohlen die in § 8 Abs. (2) Nr. 3 gekennzeichneten Baumarten zu verwenden.

## ~~2.3.~~ WASSERWIRTSCHAFT

---

### ~~2.13.1~~ Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)" sind einzuhalten. Grundvoraussetzung dabei ist, dass eine Versickerung nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/einleitung\\_oberflaechengewasser/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/einleitung_oberflaechengewasser/index.htm)

### ~~2.23.2~~ Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

### **2.33.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **2.43.4 HQ<sub>100</sub>**

Das Plangebiet wird bei Hochwasserereignissen zum großen Teil von der bestehenden Ufermauer geschützt. Bei einem HQ<sub>100</sub> wird das Plangebiet lediglich in Teilbereichen der Grundstückszufahrt überschwemmt. Grundlage hierfür ist eine funktionsfähige Ufermauer sowie die Anwendung der mobilen Hochwasserschutz Elemente. Um auch in Zukunft die Hochwassersicherheit des Areals zu gewährleisten ist die Ufermauer in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Eventuell vorhandene Lücken in der Ufermauer sind zu schließen und eine einheitliche Höhe der Maueroberkante ist zu schaffen. Für den Einsatz der mobilen Hochwasserelemente an den Durchfahrten in der Ufermauer, wird vom Wasserwirtschaftsamt Kempten empfohlen, einen Alarmplan aufzustellen.

### **2.53.5 HQ extrem**

Das Gebiet ist zudem bei extremen Hochwasserereignissen betroffen und deshalb als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG einzustufen. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen (z. B. Höhe EG Decke deutliche über Höhe des gewachsenen Bodens, weiße Wanne, Verzicht auf eine Tiefgarage, etc.). Es wird emp-

fohlen auf kritische Nutzungen (wie z.B. Tiefgaragen, Schlafzimmer), sowie Ölheizungen (vergleiche § 78c WHG) zu verzichten. Außerdem sollte keine hochwertige Nutzung und somit Erhöhung des Schadenpotentials unterhalb des HQextrem-Wasserspiegels erfolgen.

### **3.4. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter

[www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

### **4.5. FEUERGEFAHR**

---

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.

### **5.6. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME**

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:  
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## **6-7. DENKMALSCHUTZ**

### **6-7.1 Bodeneingriffe**

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Füssener Lech- und Spitalvorstadt“ mit der Aktennummer D-7-8430-0051.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche zu Unserer Lieben Frau am Berg in Füssen, darunter Vorgängerbau der Kirche und abgegangenes Leprosenhaus" mit der Aktennummer D-7-8430-0066.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

### **6.27.2 Baudenkmäler**

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das ehem. mechanische Seilerwarenfabrik Füssen, später Hanfwerke Füssen-Immenstadt AG, bestehend aus mehreren Bauwerken mit der Aktennummer D-7-77-129-124. Ebenso befindet sich im Plangebiet das Baudenkmal „Wassertriebanlage“ mit der Aktennummer D-7-77-129-216.

Bauliche Veränderungen an den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sowie die Errichtung, Änderung und Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann, sind genehmigungspflichtig (Art. 6 Abs. 1 DSchG).

Im näheren Umfeld des Plangebietes, entlang der Tiroler Straße, befinden sich unter anderem mehrere Wohnhäuser sowie das Baudenkmal „Unserer Lieben Frau am Berg“ (Kath. Filialkirche) mit der Aktennummer D-7-77-129-183.

### **6.37.3 Ensemble**

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich angrenzend und im direkten Umfeld des Planungsgebietes das Ensemble „Altstadt Füssen“ mit der Aktennummer E-7-77-129-1.

## **7.8. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

### **7.18.1 Erdarbeiten**

Aufgrund der industriellen Vornutzung des Geländes und den ggf. vorhandenen Kontaminationen von Gebäuden und Untergrund, besteht der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung.

Sämtliche notwendige Erdarbeiten sind durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren. Dem Landratsamt Ostallgäu sind die Untersuchungsergebnisse bzw. die gutachterliche Stellungnahme vorzulegen.

Sämtlicher 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.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **7.28.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.



### 7.38.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

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

## 8.9. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Füssen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 9. ~~BUßGELDVORSCHRIFT~~

~~Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).~~



## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

---

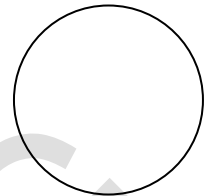
### Ausgefertigt

Stadt Füssen

Füssen, den .....

.....

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister



(Siegel)

### In Kraft getreten

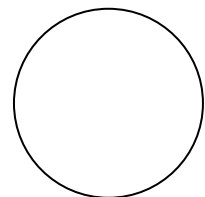
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Mühlbachgasse“ wurde am ..... gemäß  
§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Füssen

Füssen, den .....

.....

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister



(Siegel)