

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan W 20
Gewerbegebiet West, fünfte Änderung

i. d. Fassung vom 06.12.2022

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Auftraggeber: Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	Tel.: 08362.903.0 Fax: 08362.903.200
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Stadt Füssen
für den Bebauungsplan W 20 - Gewerbegebiet West, fünfte Änderung
gem. § 13 BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

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 Plangebietes liegt im Südosten des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung. Es liegt südlich der Hiebelerstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1066/4 (TF), 1066/7, 1066/65 und 1067 (TF, Hiebelerstraße), alle Gemarkung Füssen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,89 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022. Der Satzung ist eine Begründung in derselben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West, fünfte Änderung wird festgesetzt als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für soziale Zwecke.
- 3.2 Dort sollen folgende Vorhaben möglich sein:
- Mehrgenerationenhaus
 - Werk- und Förderstätten für Menschen mit Behinderung
 - Tagesbetreuung für Kinder, Jugendliche und Senioren

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Betriebsgebäude gelten als eingeschossig bis zu einer Traufhöhe von 4,0 m, als zweigeschossig bis zu einer Traufhöhe von 7,0 m, als dreigeschossig bis zu einer Traufhöhe von 10,50 m und als viergeschossig bis zu einer Traufhöhe von 12,0 m.
Bauliche Anlagen, die eine Wandhöhe entsprechend Satz 1 und 2 von 8,0 m überschreiten, benötigen entsprechend der Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern vom 3. Juli 1980 (Nr. 815-7833a-12-1/79) über den beschränkten Bauschutzbereich für das Segelfluggelände Füssen eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde, Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern.
- 4.3 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. 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.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei die Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Regelung der Bayerischen Bauordnung.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist für einige Baufelder die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuerichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden. Dies gilt auch für Abweichungen zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie auf der Dachfläche. Hierfür kann von der Hauptgebäuerichtung um bis zu 12° abgewichen werden.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der in § 5 Ziffer 5.2 bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die GaStellV.
Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.
Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,50 m einhalten.
- 6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - Regiosaatgut) zu begrünen. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche einschließlich eines mindestens 3 m breiten Randstreifens sind als Grünfläche anzulegen. Auf je 1.000 qm Grundstücksfläche wird die Bepflanzung von mindestens 5 Bäumen der Pflanzliste 2 vorgeschrieben.
- 7.2 Die Anpflanzung der privaten Flächen hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.3 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen.

Pflanzliste 1 (Großbäume)

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
*Carpinus betulus**
Fagus sylvatica
Quercus robur
*Prunus avium**
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 16-18 cm

Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Hainbuche
Rot-Buche
Stiel-Eiche
Vogelkirsche
Vogelbeere
Winter-Linde

Pflanzliste 2 (Obstgehölze)

Äpfel

Birnen:

Kirsche:

Zwetschge

Pflanzliste 3 (Sträucher)

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 14-16 cm
oder Halbstamm 3 x v. H. STU 10-12 cm

Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve
Glockenapfel
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Hedelfinger
Wangenheims Früh

Mindestqualität:

v. Strauch H 60 – 100 cm (autochthones Pflanzgut)
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Eingrifflicher Weißdorn

<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix eleagnos</i>	Lavendel-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Die Vorschriften des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

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

- 8.1 Für Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 26° und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°.
- 8.2 Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit rotbraunem Material zu erfolgen. Flachdächer sind zu bekiesen bzw. als Dachbegrünung (z. B. extensiv) auszuführen.
- 8.3 Im gesamten Plangebiet darf die Traufhöhe von 12,0 m nicht überschritten werden. Ausnahmen sind bei Verwaltungsgebäuden in Abstimmung mit der Stadt Füssen zulässig.
- 8.4 Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an der Giebel- und Traufseite 0,60 m bis 1,0 m, bei Flachdächern 0,10 m bis 0,50 m.
- 8.5 Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände liegen. Ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Laderampen.
- Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind. Die Dachfarbe ist in rot bis dunkelbraun zu halten. Farbige Anstriche sind als Ausnahme nach Vorlage entsprechender Pläne zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe, Glasbausteine.
- 8.6 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom u. dgl. sind nicht zulässig; sie sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
- 9.2 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,00 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Zäune sollen einen Abstand von mindestens 15 cm Bodenabstand einhalten. An Straßeneinmündungen und Kurven darf die Verkehrssicherheit durch Sichtbehinderungen nicht beeinträchtigt werden.
- 9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen. Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften sind mit dem Baugesuch in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- 9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Je Gewerbebetrieb kann maximal nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zugelassen werden; dies gilt auch, wenn sich mehrere Gewerbebetriebe auf einem Grundstück befinden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

- 10.2 Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sein, maximal jedoch nicht höher als 6,00 m. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 0,80 m hoch sein. Grafische Logos sind hiervon ausgenommen.
- 10.3 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.
- 10.4 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit der angrenzenden Hiebelerstraße nicht beeinträchtigen. Freistehende Werbeanlagen mit Wirkung auf die Hiebelerstraße sind nicht zulässig. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und grundsätzlich nicht auf den Verkehr der Hiebelerstraße gerichtet sein.

§ 11 Immissionen

- 11.1 Für das Plangebiet werden Emissionskontingente nach DIN 45691 wie folgt festgesetzt:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A).

Fläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Fläche für Gemeinbedarf / TF 18	55	40

Die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind erfüllt, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,i}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,i} \leq L_{EK} - \Delta L_i \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von ΔL_i erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,i}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für die im Plan dargestellten und im Folgenden benannten Richtungssektoren k mit den Sektorbezeichnungen A und B erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren k

Sektor	Beginn	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) / m ²	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	186	63	8	8
B	63	114	4	4

Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten $x = 4400442$ und $y = 5271573$. Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Für Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Bereitschaftspersonal sind mit dem Bauantrag geeignete Nachweise vorzulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, an den baulichen Schallschutz eingehalten werden.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

- 12.1 Schallimmissionen

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Für die innerhalb von Gewerbeflächen gelegenen Immissionsorte gelten die Geräuschkontingente nicht. Die Beurteilung ist dort nach TA Lärm durchzuführen.

An den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen innerhalb des Bebauungsplanareals bemisst sich der Lärmschutz nach den Maßgaben der TA Lärm von 1998. Das heißt, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dürfen in 0,5 m Abstand vor den geöffnet angenommenen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume einer Betriebswohnung durch die Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe nicht überschritten werden. Dass dies möglich ist, ist vor der Errichtung einer Betriebswohnung nachzuweisen, um einen späteren Immissionskonflikt auszuschließen. Im Umkehrschluss ist bei der Errichtung ausnahmsweise zulässiger Betriebswohnungen darauf zu achten, dass dadurch für die benachbarten (und dabei insbesondere die noch unbebauten) Gewerbeflächen keine Einschränkung im höchstzulässigen Geräuschaufkommen entsteht, die über die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} hinausgeht.

12.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

12.3 Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen keine Informationen zu Denkmälern vor. Eventuell dennoch auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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.“

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

12.4 Oberboden

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.

12.5 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet West" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des zu bebauenden Grundstücks sowie einer Vornutzung ist anfallender Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Schutzgut Boden:

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

12.6 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

12.7 Wasserwirtschaft

Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West, fünfte Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Südosten des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung. Es liegt südlich der Hiebelerstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1066/4 (TF), 1066/7, 1066/65 und 1067 (TF, Hiebelerstraße), alle Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,89 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

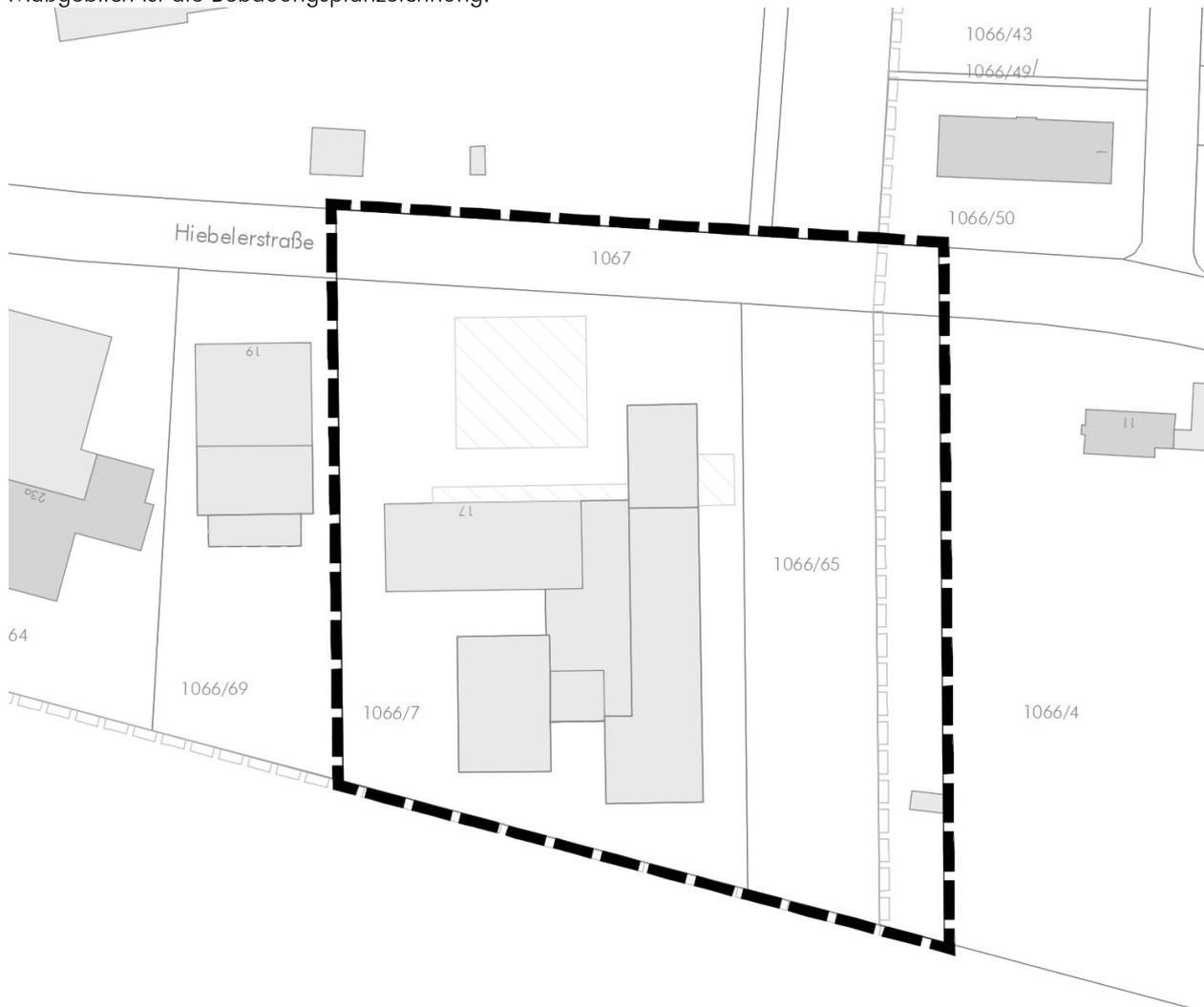


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der fünften Änderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Stadt Füssen benötigt wegen der Bevölkerungsentwicklung Betreuungseinrichtungen für verschiedene Bevölkerungsschichten. An der gegebenen Stelle erscheint es nach erfolgtem Grunderwerb möglich, gezielt eine soziale Einrichtung in gut erschlossener Ortslage einzurichten, wo Erreichbarkeit und Platz gleichsam geeignet erscheinen. Durch die geplanten Vorhaben wird das vormals lockerer bebaute Areal verdichtet, weshalb das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt wird.

3. Bestand

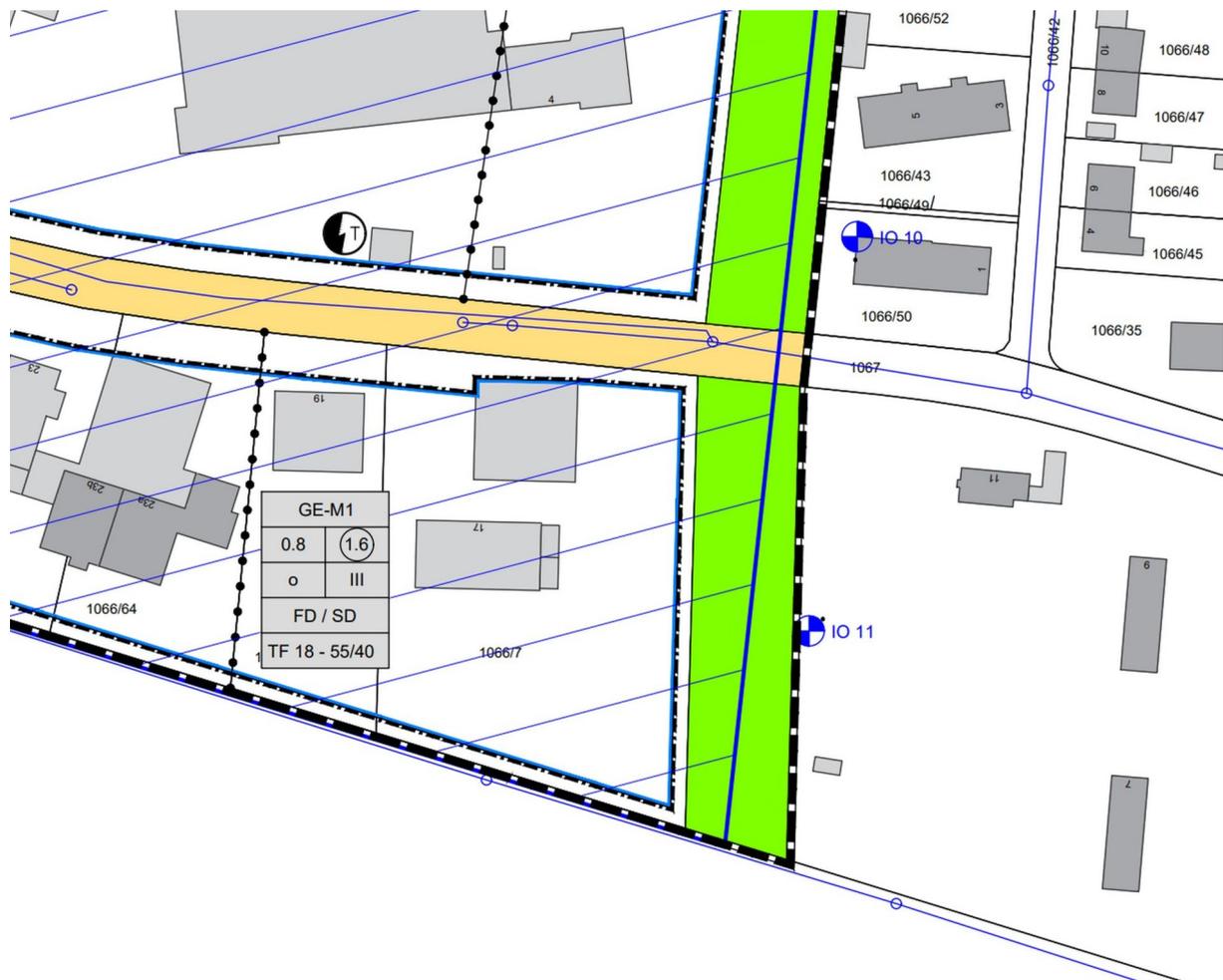


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung des BBP W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung, unmaßstäblich

Die Lebenshilfe Ostallgäu hat gegenüber dem Katasterstand von 2016 (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3) auf dem bestehenden Grundstück Fl.-Nr. 1066/7 die Wertachtal-Werkstätten der Hiebeler Straße 17 ausgebaut. Die Änderungen umfassen einen Werkstättenbetrieb für Menschen mit Behinderung, ein Seniorencafé und eine Kindertagesstätte. Nach Westen schließt derzeit eine Wäscherei an. Nach Osten folgen Wohnbebauungen, die eine Entwicklung der Gewerbeflächen des Bebauungsplanes W 20 in räumlicher und immissionstechnischer Sicht begrenzen. Die Gehölze im bisherigen öffentlichen Grünstreifen sind bereits entfernt.



Abbildung 3: Luftbild des Planbereiches (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2022), unmaßstäblich

Die bestehenden Gebäude weisen Flach- oder Satteldächer auf, die zu guten Teilen mit Solarpaneelen belegt sind. Parkplätze und Bewegungsflächen sind im Norden an der Hiebelerstraße orientiert. Die Freiflächnutzung findet vorwiegend in südliche Richtungen statt.

4. Planung

An der gegebenen Stelle soll eine soziale Einrichtung Platz finden, die für Menschen mit besonderen Bedürfnissen ausgerichtet ist. Mehrgenerationenkonzepte und Betriebe zur Betreuung, Pflege und Förderung von jungen Menschen, alten Menschen und auch Menschen mit Behinderung sollen hier Platz finden können. Dabei sind ausschließlich Nutzungen tagsüber, kein dauerhaftes Wohnen vorgesehen. Nach aktuellem Planstand sollen etwa die geplante Kindertagesstätte, das geplante Förderzentrum sowie die Senioren-Tagespflege von frühestens 7 Uhr bis spätestens 16 Uhr betrieben werden.

Zwar bildet die zweite Änderung des Bebauungsplanes W 20 einen eigenständigen Festsetzungsrahmen, dennoch wird stark auf die bestehenden Festsetzungen zurückgegriffen. Der Katalog wurde an einigen Punkten reduziert, um den neuen Bedingungen und dem neuen Geltungsrahmen besser zu entsprechen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden gemäß dem Katalog in § 9 Abs. 1 BauGB unter Ziffer 5 als Flächen für den Gemeinbedarf bestimmt. Die Art der baulichen Nutzung für Gebiete darf auch unabhängig vom Katalog nach BauNVO aufgestellt werden [BVerwG, Beschluss vom 10.10.2005 - 4 B 56/05 (OVG Münster) (NVwZ 2006, 84, beck-online)], wovon hier Gebrauch gemacht wurde. Zur besseren Umgrenzung der zu erwartenden Nutzungsarten wurde, ähnlich einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO, die Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche auf soziale Zwecke festgesetzt und genauer konkretisiert. Es soll eine Einrichtung möglich sein, die Kinder- und Jugendbetreuung, Seniorenangebote und Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen ermöglicht. Damit kommen u.a. Kindertagesstätten, Werkstätten für Menschen mit Behinderung, Seniorencafés und Begegnungshäuser als Baukonzepte in Frage. Die bestehenden Nutzung sind in der gegenständlichen Festsetzungsliste bereits enthalten und sollen weiterbestehen können.

Das Nebeneinander von gewerbeähnlichen Nutzungen und Nutzungen, die auch in Wohngebieten möglich sind, führt zu einem mischgebietsähnlichen Charakter im Geltungsbereich. Die vorliegenden Schallkontingente und Lärmschutzmaße sind nach gutachterlicher Kurzauskunft auf der Bauleitplanungsebene ausreichend und angemessen dimensioniert. Wie obenstehend erwähnt, ist keine dauerhafte Wohnnutzung etwa im geplanten Mehrgenerationenhaus geplant, sondern lediglich ein Betrieb der vorgesehenen Nutzungen zur Tagzeit, von ca. 7 Uhr bis ca. 16 Uhr.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßzahlen für Gebäude entsprechen denen der westlich benachbarten Bebauung bzw. der, die im zugrundeliegenden Bebauungsplan bereits vorgesehen war. Der Vorschub der Baugrenze nach Osten dient der besseren Ausnutzung von Grund und Boden.

4.3 Stellplätze

Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen.

5. Immissionsschutz und Umweltgestaltung

5.1 Lärmimmissionen und Schallschutz

Auf das Gebiet wirken nach der Schalltechnische Untersuchung (emplan, Augsburg, Projekt-Nr. 2015 553, 02/2015) Immissionen auf das Plangebiet. Der Bereich unterliegt, wenn auch als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, einer mischgebietstypischen Nutzung. Ruheräume sind auf der baulichen Ebene so zu organisieren bzw. auszuführen, dass, z.B. für die Mittagsruhe im Kinderhort, geeignete Verhältnisse vorherrschen. Dies ist im Rahmen des Bauantrags zu prüfen.

5.2 Straßenverkehr

Im Gewerbegebiet ist Wohnen innerhalb des dafür bestimmten Rahmens zulässig. Bezüglich der westlich des Bebauungsplangebiets verlaufenden B 310 sind dann Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich, wenn der Abstand der Bebauung zur B 310 einen Wert von 60 m unterschreitet. In diesem Fall sind die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 dem Grunde nach überschritten und es wird ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, erforderlich. Für das Anbindungsszenario wurde von em plan, Augsburg, dargelegt, dass die zu erwartende Lärmehbelastung so gering ausfällt, dass kein rechnerisch erfassbarer Wert hierfür zu erfassen ist.

5.3 Schieneverkehr

Bezüglich der nördlich des Bebauungsplangebiets verlaufenden Bahnstrecke sind dann Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm und Erschütterungseinwirkungen erforderlich, wenn der Abstand der Bebauung zur Bahnlinie einen Wert von 40 m unterschreitet. Die Bahnlinie befindet sich deutlich weiter westlich (>200m).

5.4 Bundeswehr

Südlich an das Plangebiet angrenzend findet sich ein Kasernengelände, ca. 2 km nordwestlich ein Übungs- sowie Schießplatz der Bundeswehr. Die Bundeswehr teilte in einer E-Mail des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.11.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz / Standortschießanlage / Kaserne ausgehenden Emissionen wie Schießlärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Dem Errichter ist diese Situation entsprechend bekannt zu geben und er hat diese zu dulden.“

5.5 Altlasten

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des zu bebauenden Grundstücks sowie einer Vornutzung ist anfallender Aus-hub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

5.6 Baugrund, Bodengutachten

Das Plangebiet liegt innerhalb des Füssener Beckens, dessen geologischer Untergrund sich aus spätglazialen Schottern des Lech-Gletschers zusammensetzt. Unter dem Einfluss eines in der Vergangenheit vorhandenen spätglazialen Sees haben hier verschiedene Bodenbildungen stattgefunden.

Für Teilbereiche wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt: für das Vorhaben Neubau einer Produktionshalle, Hiebelerstraße 4, 87629 Füssen, Projekt Nr. G-330107, vom 23.02.2007. Das Bodengutachten ist bei der Stadt Füssen zum Bebauungsplan W 20 archiviert und kann dort eingesehen werden.

5.7 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit überwiegend bereits bebaut ist. Am Ostrand des Geltungsbereiches fand sich ursprünglich ein mit Gehölzen bewachsener Grünstreifen. Diese Gehölze wurden jedoch zwischenzeitlich entfernt.

Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Durch die Bepflanzung gemäß der Grünordnung werden ökologische Nischen geschaffen, die die Diversität im Plangebiet günstig beeinflussen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,

Schutzgut Boden:

Kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen, Altlasten nach derzeitigem Planungsstand ebenfalls nicht. Aufgrund der bereits starken Bebauung liegen keine detaillierten Auskünfte zur Bodenbeschaffenheit vor.

Die Grundflächenzahl von 0,8 erlaubt eine hohe Versiegelung im Plangebiet, welche jedoch im Umfeld der Planung, den Gewerbeflächen des Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung, nicht untypisch ist. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Große Teile des Plangebietes sind darüber hinaus bereits bebaut. Mit einer Beeinträchtigung des Bodens durch Bautätigkeit ist im bebauten Bereich also auf absehbare Zeit nicht mehr zu rechnen.

Schutzgut Wasser:

Gemäß Hydrogeologischer Karte, M = 1 : 250.000, des Umweltatlas Bayern herrscht im Plangebiet eine hohe Versickerungsfähigkeit vor ($> 1E-3 - 1E-2$). Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die untere Wasserrechtsbehörde geht im Plangebiet von einem Grundwasserspiegel von 4 – 6 m unter dem Gelände aus. Oberflächenversiegelungen werden auf das nötige Maß begrenzt und so die Grundwasserneubildung begünstigt. Die hohe, aber für die Umgebung des Plangebietes nicht untypische, Versiegelung setzt dieser im Gegenzug Grenzen.

Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet ist durch die Bestandsbebauung bereits weitgehend versiegelt. Die Versiegelung wird noch zunehmen durch die erwartete Bebauung mit einer maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,8. Damit ist das Plangrundstück nur noch minimal an der Kaltluftentstehung beteiligt. Östlich des Plangebietes ist noch ein breiter Streifen an Grün vorhanden, durch welchen Luftaustausch im Ortsbereich erfolgen kann. Selbiges gilt für die umfangreichen Freiflächen der Bundeswehrkaserne südlich des Geltungsbereiches. Dort liegt aktuell ein Fußballfeld sowie ein Übungsplatz, welche beide weitestgehend aus Grünland bestehen. Geruchsimmissionen sind von den geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung):

Im Umfeld der Planung liegen verschiedene Gewerbebetriebe sowie die Allgäu-Kaserne der Bundeswehr. Von diesen sind nutzungstypische Lärmemissionen zu erwarten, welche auf das Plangebiet einwirken. Da allerdings im Plangebiet keine dauerhaft Wohnnutzung, sondern lediglich Einrichtungen der Tagespflege sowie -betreuung vorgesehen sind, werden die Beeinträchtigungen als vertretbar eingestuft. Die vorliegenden Schallkontingente und Lärmschutzmaße sind nach gutachterlicher Kurzauskunft auf der Bauleitplanungsebene ausreichend und angemessen dimensioniert. Konkret ist das Thema Immissionsschutz gegebenenfalls auf der Genehmigungsebene zu behandeln.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Füssen und hat somit keine erkennbare Auswirkung auf das Landschaftsbild. Das Plangebiet ist eben und enthält bisher keine weiteren Strukturen. Gestalterische Festsetzungen und die Grünordnung sorgen für eine bessere Einbindung der geplanten Vorhaben in die Bestandsbebauung.

Zusammenfassung

Im Plangebiet wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich bei der Einstufung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angesichts der umfangreichen Vorversiegelung, der bereits gefällten Bäume im neu überplanten Bereich und der

Innerortslage handelt es sich um ein Gebiet von geringer Bedeutung, wenn auch hoher Eingriffsschwere. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch bereits überbaut, hier findet kein signifikanter neuer Eingriff mehr statt. Der Plan soll gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ausgleichsflächen werden nicht benötigt und somit landwirtschaftliche Flächen geschont. Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der bereits starken Überbauung sowie der geringen Bedeutung des Plangebietes nicht notwendig.

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Durch die Vorgabe zur Bepflanzung und Pflege der nicht überbauten privaten Flächen wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Sowohl in kleinklimatischer Hinsicht (Baumstandorte als Schattenspende und Sauerstofflieferanten), als auch in wasserhaushaltlicher Sicht (unversiegelte Bereiche zur naturnahen Versickerung) wird im Gebiet der Eingriff in Natur und Stadtbild vertretbar bleiben.

Für die Straßenbegleitbäume werden Gehölze der Pflanzliste 1 empfohlen. Für die Baustandorte im Süden sind die Obstgehölze nach Pflanzliste 2 als Vorschlag vorgesehen. Zudem werden Pflanzungen klimaangepasster Arten empfohlen, um langfristige Grünstrukturen geschaffen. Auf die Beratungsmöglichkeit für die Gartengestaltung beim Landratsamt wird hingewiesen.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Es gilt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Ausgleich ist daher nicht nötig, vgl. hierzu § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB:

„Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

7. Technische Infrastruktur, Erschließung

7.1 Straßen- / Verkehrsanbindung

Die Zuwegung erfolgt über die Hiebelerstraße, die nach Westen durch den Gewerbegebietsteil Allgäuer Land fortgesetzt an die Kemptener Straße und die A 7 und B 310 anschließt. Die B 310 ist auch nach Osten über die Froschenseestraße und die OAL 3 vom Planbereich aus zu erreichen.

7.2 Wasserwirtschaft

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Füssen. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden im Trennsystem über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Für Schmutzwassereinleitungen aus abwasserintensiven Gewerbebetrieben in die städtische Kanalisation ist § 58 WHG zu beachten.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – und soweit es nicht an den Kanal angeschlossen wird, über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Die untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 25.11.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„Der Grundwasserspiegel im überplanten Bereich liegt vermutlich zw. vier und sechs Metern unter Gelände. Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten. Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“

Bei Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern durch die Baustelle selbst und die Baustelleneinrichtung kommen. Deshalb sind Gewässerschutzmaßnahmen (z.B. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, wie etwa Kraftstoff, etc. in geeigneten Schutzvorrichtungen) im Rahmen der Baustelleneinrichtungsplanung notwendig.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten. Wir bitten diesen Hinweis in die Satzung aufzunehmen.“

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit Schreiben vom 24.11.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„Grundwasser

Im Plangebiet ist von niedrigen Grundwasserflurabstände auszugehen. Um sicher auszuschließen, dass sich die Baumaßnahmen nachteilig auf das Grundwasser (durch Aufstau, Umlenkung oder Absenkung) und auf die Rechte Dritter auswirken, ist aus fachlicher Sicht für Tiefbaumaßnahmen eine hydrogeologische Beurteilung der Grundwassersituation im Plangebiet erforderlich.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden.

Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und ggf. auf das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Hinweis: Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten Wassers über Brunnen in das Grundwasser anzustreben.

Hinweis: Bauwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis. Im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung empfehlen wir dringend, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Gartenbewässerung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern.

Aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet empfehlen wir, die Wärme- bzw. Kälteversorgung über die thermische Nutzung des Grundwassers (Grundwasserwärmepumpen) herzustellen.

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

„grüne & blaue Infrastruktur“

Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung – eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)

naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

weitere Links:

Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayka.de) Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:

Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:

- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)

- Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“ b4-1524-2-7_stmu_v_stmi_gag_002_reinschrift_.pdf (bayern.de)

Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr“

7.3 Stromversorgung / Telekommunikation / Erdgasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Verteilungsnetz der E-Werke Reutte, 20 kV- und 1 kV-Leitungen / Erdkabel). Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel.

Die E-Werke Reutte wurden am Verfahren beteiligt. Sie nahmen mit Schreiben vom 25.10.2022 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„Für eine ausreichende und sichere Stromversorgung des Bebauungsplangebietes W 20 ist, unter Berücksichtigung des zu erwartenden elektrischen Leistungsbedarfes und der bestehenden und nicht erweiterbaren Trafostation „Schlachthof“, in absehbarer Zeit die Errichtung einer weiteren 20 kV – Trafostation erforderlich. Der Standort für diese Trafostation ist noch abzuklären.“

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Die Stromversorgung des Bebauungsplanbereiches W 20 „Gewerbegebiet West“ ist derzeit über unser regionales Mittelspannungs – Verteilungsnetz (20kV) und die bestehende 20 kV – Trafostation „Schlachthof“ sichergestellt.“

Die Deutsche Telekom AG wurde am Verfahren beteiligt. Sie nahm mit Schreiben vom 28.10.2022 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Zum Gebäude Hiebelerstr. 17, das im Plangebiet integriert ist, führt ein Kupferkabel. Das ausgewiesene Plangebiet der 5. Änderung ist ein Teilgebiet des Plans Gewerbegebiet West, wofür wir auch einen Ausbaubescheid herbeigeführt hatten. Grundsätzlich besteht mit der Ansiedlung einer sozialen Einrichtung Einverständnis.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 78877701

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 bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“

Die Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH, Dieselstraße 23, 87437 Kempten, teilte mit Schreiben vom 16.09.2010 mit, dass sich innerhalb des Plangebietes Erdgasversorgungsleitungen inklusive der dazugehörigen Erdgashausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist.

8. Kartengrundlage

Es wird die durch die Verwaltung der Stadt Füssen (2019) zur Verfügung gestellte, offizielle Kartengrundlage des Amtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Marktoberdorf, zu Grunde gelegt.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister