

**Stadt Füssen**  
**Landkreis Ostallgäu**

**Bebauungsplan A 52 – östliche Floßergasse**

**Entwurf in der Fassung vom 07.04.2015**

zur nochmaligen Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange

# **Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu**

## **Bebauungsplan A 52 – östliche Floßergasse**

### **Inhalt**

#### **Satzung**

#### **Verfahrensverlauf**

#### **Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken sowie Anlage zur Bebauungsplanzeichnung**

### **Begründung**

#### **Anlagen:**

1. Stellplatznachweis für die geplanten WE
2. Bodengutachten GUT
3. Lageplan der 1994 genehmigten Gebäude

#### **Stadt Füssen**

Lechhalde 3, 87629 Füssen

#### **Auftraggeber:**

doums sana Bau GmbH  
Romäusring 21, 78050 VS-Villingen und  
Herr Apotheker Manfred Wagner, Welfenstr. 8, 87629 Füssen

#### **Architektur:**

##### **VitalArchitektur**

Hans - Peter Meyer  
Rechtis - Jakobsweg 2, 87480 Weitnau-Allgäu

#### **Bauleitplanung:**

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung,  
Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren,

# Stadt Füssen

# Landkreis Ostallgäu

## Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan A 52 – östliche Floßergasse im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

### Aufgrund

- des §§ 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt im Norden und Osten von dem Franziskanerplatz (Fl. Nr. 3183) mit Friedhof und Franziskanerkloster, im Süden und Westen von der Bebauung der Lechvorstadt bzw. der Floßergasse und der Spitalgasse.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 287/1, 290, 290/2, 290/3, 291/2 und 291/3 der Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,4 ha auf. Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

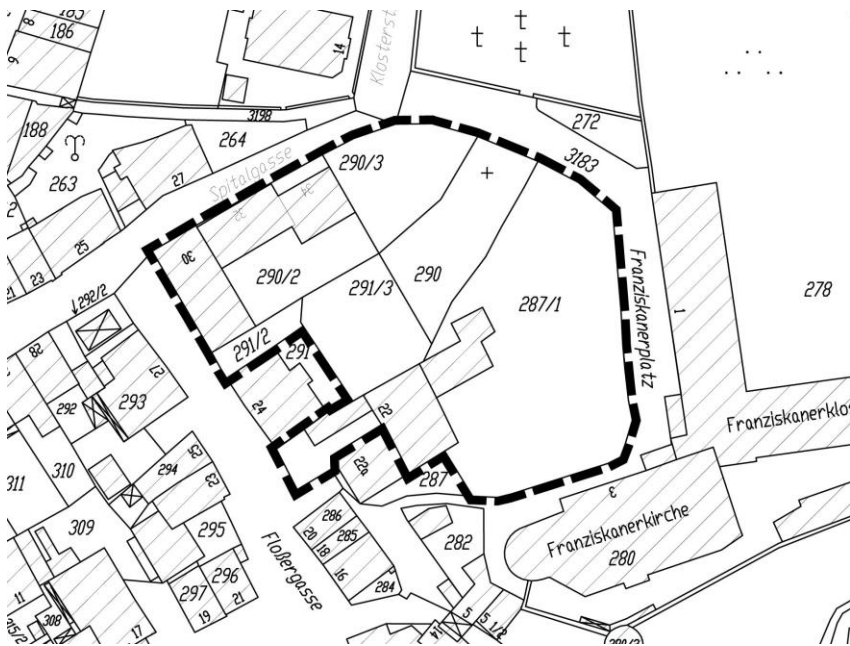


Abbildung: Lageplan mit Angabe des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

## § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 07.04.2015. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 07.04.2015 beigelegt. Der Bebauungsplanzeichnung ist eine Anlage – Sichtbeziehungen – erstellt durch das Büro VitalArchitektur, beigelegt.

## § 3 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
- Ziffer 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grund- und Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird angewendet, wobei die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen nur bis zu 80 % überschritten werden darf.

## § 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO), wobei die Länge der Gebäude auch 50 m überschreiten darf. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

1. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen, Tiefgarage, Balkone und Terrassen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).
2. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäude-richtung (Firstrichtung) bestimmt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptgebäude-richtung abgewichen werden.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude begrenzt und zwar im WA Gebiet mit den bezeichneten Häusern A, B, C und D auf 15 WE; im Übrigen gilt Bestandsschutz.

## § 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Zufahrten zur Tiefgarage dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.  
Hinweis: Die genaue Anzahl der Stellplätze wird in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße (kleinere Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup>/behinderten gerechte Wohnungen) und Lage im Quartier für das jeweilige Projekt im Einvernehmen mit der Stadt Füssen im Zuge der Baugenehmigung festgelegt.

(Hinweis: siehe Anlage 1 Stellplatznachweis)

Die Stellplätze müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze bzw. es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen vom 29.07.2008.

## § 7 Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind mindestens folgende Qualitäten und Pflanzdichten der Bäume und Sträucher einzuhalten:

### Pflanzqualität für Bäume:

Hochstamm zweiter Wuchsordnung, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

### Pflanzqualität für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 2,00 m, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

### Pflanzqualität/ Pflanzdichte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–80 cm,

die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

Pflanzliste 1: Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Zusätzlich kommen standortgerechte Wildrosen in Betracht.

### Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Pyrus calleryana „Chanticleer“	- Chinesische Birne
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.

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

1. Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH) max.	First-Höhe (FH) max.	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der Geschosse
WA Gebiet - geplant Haus A	8,53m	9,155m	SD/ FD	7°	E/ Hausgruppe, O	10,22 m	II+D
Haus B	8,73m	10,65m	SD	21°	E/ Hausgruppe O	10,00 m	II+D
Haus C	8,62m	10,15m	SD	14°	E/ Hausgruppe O	11,80 m plus 1,50 m Balkon	II+D
Haus D	8,675m	10,50m	SD	15°	E, O	10,50 m plus 1,50 m Balkon	II+D
WA Gebiet Bestand im Westen des Plangebietes: Es gilt Bestandsschutz							

**Erklärungen:**

E = Einzelhausbebauung / Hausgruppe

O = Offene Bauweise,

II+D Zahl der Geschosse, hier drei über der Tiefgaragenebene, wobei das zweite Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im EG = 792,70 m üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH = maximale Firsthöhe. Sie wird bestimmt durch die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im EG = 792,70 m üNN bis zum First.

SD = Satteldach; Haus A auch mit Flachdach FD zulässig.

Die oberste Firsthöhe ist auf Höhe 803,35 m üNN begrenzt und bleibt unterhalb der Referenzfirsthöhe von Haus Spitalgasse 34 mit 803,42 m üNN.

2. Es sind nur Satteldächer zulässig, bei Haus A auch Flachdach.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten/Ziegel/Blech/Glas zu erfolgen.
4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO. bzw. es gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Bei den Abstandsflächen zwischen Haus C und D gilt H/3 (H = Wandhöhe gemäß Art. 6 BayBO).  
  
Bei Haus A und B ist Grenzbebauung zum Grundstück Fl. Nr. 287 bzw. Haus Nr. 22a zulässig.
5. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Stahl und Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
6. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

## § 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,00 m Höhe beschränkt.
2. Stellplätze und Umfahrten sind in wassergebundener Decke mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt darf befestigt werden, z. B. Asphalt/Beton.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann der Versickerungsschacht mit Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

## § 10 Hinweise und Empfehlungen

### 1. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

### 2. Baugrund / Grundwasser / Beweissicherung

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser bzw. Bewältigung von Hangschichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

Es wurde zur Vorbereitung der Bebauung auf Fl. Nr. 290 und 290/1 Gmk. Füssen in Abstimmung mit dem BLfD Thierhaupten eine Baugrunduntersuchung durch die Firma GeoUmweltTeam (GUT), Marktoberdorf, durchgeführt.

Grundwasser im eigentlichen Sinn wurde bei keinem der von der Firma GUT ausgeführten Bodenaufschlüsse angetroffen. Eine Wasserhaltung wurde aus diesem Grunde nicht empfohlen. Es wird hierzu auch auf das Bodengutachten GUT, Anlage 2 der Begründung, und auf die Ausführungen in der gegenständlichen Begründung zu Ziffer 5.7 verwiesen.

Für sämtliche Rechenannahmen und Festlegungen der Gründungsausführung sind für den Neubau im Nähebereich des Klosters die für dieses Bauvorhaben erforderliche Prüfung der Statik und die Überwachung der Bauausführung zuständig. Es wird ein Beweissicherungsverfahren empfohlen.

### 3. 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, z. B. Müllraum in der Tiefgarage, zu schaffen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungsspflicht des Landkreises möglich ist. Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an

Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straßen zur Leerung aufzustellen. Im vorliegen-

den Planbereich werden die Behältnisse an der Floßergasse abgestellt. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

4. Immissionen

Die Emissionen, die von der Franziskanerkirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

**§ 11 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan A 52 – östliche Floßergasse tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

---

Füssen, den

---

Jacob, Erster Bürgermeister



**Verfahrensvermerke:**

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes A 52 – östliche Floßergasse am 21.02.2011.
2. Beratung des Entwurfs mit Billigung zum Verfahren am 08.11.2011.
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 11.11.2011.
4. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.11.2011 bis 23.12.2011.
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.11.2011 bis 23.12.2011.
6. Kenntnisnahme der vorbereiteten Abwägung am 25.09.2012. Erneute Vorlage nach Abstimmung mit den betroffenen Behördenvertretern.
7. Kenntnisnahme des abgeänderten Entwurfs und Billigungsbeschluss zur erneuten Auslegung nach § 4a BauGB am 07.04.2015
8. Zweite öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.04.2015 bis zum 26.05.2015 und nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Frist zum 26.05.2015.
9. Abwägung und Satzungsbeschluss am \_\_.\_\_.2015.
10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist der Bebauungsplan A 52 – östliche Floßergasse in Kraft getreten.

Füssen, den \_\_.\_\_.2015

\_\_\_\_\_  
Iacob, Erster Bürgermeister

Siegel

# Begründung

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes Franziskanerwinkel liegt am östlichen Rande der Innenstadt Füssen im Bereich der Lechvorstadt bzw. an der Ecke Spitalgasse, Floßergasse und Franziskaner Platz.

Der Geltungsbereich des Innenbereichsbebauungsplanes wird begrenzt im Norden und Osten von dem Franziskanerplatz (Fl. Nr. 3183) mit Alter Friedhof und Franziskanerkloster, im Süden und Westen von der Bebauung der Lechvorstadt bzw. der Floßergasse und der Spitalgasse.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 287/1, 290, 290/2, 290/3, 291/2 und 291/3 der Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,4 ha auf.

## 2. Veranlassung

Es soll durch die Aufstellung dies gegenständlichen qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Es handelt sich um zwei bebaute Grundstücke mit Hofflächen, Spitalgasse 30, 32, 34 und Floßergasse 22. Die beiden bebauten Grundstücke Floßergasse 22a und 24 sollen nicht einbezogen werden.

Das bestehende Gebäude Ecke Floßergasse und Spitalgasse Nr. 30 wurde in jüngster Zeit saniert und durch einen Neubau entlang der Spitalgasse durch Haus Nr. 32 und 34 ergänzt und erweitert. Die Gebäude wurden durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen den heutigen Anforderungen angepasst. Nunmehr sollen auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 290, 290/3 und 291/3 der Firma domus sana Bau GmbH sowie des östlich angrenzenden bebauten Grundstücks Fl. Nr. 287/1 des Herrn Manfred Wagner mit einem gemeinsamen Konzept einer Bebauungsergänzung unterzogen werden. Die beiden Eigentümer möchten hierbei die Stadt in ihrem Bemühen unterstützen, das angestrebte „Kommunale Flächenressourcen-Management“ in einem Teil des Stadtgebietes umzusetzen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan der Region Allgäu (16)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und ein Gebiet der Innenentwicklung aufgreift, kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele der Raumordnung nicht tangiert bzw. beachtet sind. Soweit es die eingangs dargelegte Veranlassung der Planung angeht, entspricht der Bebauungsplan voll und ganz den Zielen der Raumordnung.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, Bekanntmachung vom 02.Januar 1989. Hierin ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, teilweise als Grünfläche, dargestellt. Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans entspricht auch der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, die Entwicklung des innerörtlichen Bereichs qualitativ zu verbessern. Gemäß den im vorbereitenden Bauleitplan dargestellten Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung kann der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan hinsichtlich seiner Darstellung der Bauflächen im Wege der Berichtigung berichtigt.

### 3.3 Sonstige Vorgaben

#### 3.3.1 Kommunales Flächenressourcen-Management

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Verringerung des Flächenverbrauchs ist ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Entwicklung. Die Bayerische Staatsregierung hat den Städten und Gemeinden hierzu eine Arbeitshilfe „Kommunales Flächenressourcen-Management“ an die Hand gegeben, in der eine praktische Umsetzung erläutert wird. Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Plangebiet eine Nachverdichtung geboten ist, wobei die teilweise vorhandenen Dichtewerte nicht erreicht werden sollen. Der Grünanteil und maßvolle Abstandsflächen zum Ensemble des Franziskanerklosters sollen gewahrt werden.

Weitere Hinweise auf die Zielsetzung des Managements:

Von den Grundstücken Spitalgasse Nr. 30, 32 und 34 (Fl. Nr. 290/2 und 291/2) sind 447 m<sup>2</sup> und Floßergasse 22 (Fl. Nr. 287/1) sind 336 m<sup>2</sup> durch Gebäude überbaut. Dies ergibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von knapp 0,43 bzw. 0,18. Die beiden nicht eingeschlossenen Gebäude Floßergasse 22a und 24 weisen eine Grundflächenzahl von 0,55 bzw. 0,67 auf. Es ist beabsichtigt, angenähert an die durchschnittliche Bebauungsdichte der Umgebung, die teilweise deutlich über 0,6 liegt, eine maßvolle Nachverdichtung für eine Wohnbebauung zu erreichen. Für den ruhenden Verkehr ist über die bestehende Zufahrt Fl. Nr. 287/1 von der Floßergasse aus eine Tiefgarage vorgesehen.

#### 3.3.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt an einem Hangbereich des ehemaligen Lechufers. Entlang der Hangleite steht das Kloster mit der Franziskanerkirche mit Blick auf den Lech. Der Franziskanerplatz (Fl. Nr. 3183) bildet entlang der Friedhofsmauer, dem Westflügel des Klosters und der in Ost-West-Richtung stehenden Kirche den oberen Abschluss. Das Gelände fällt von hier zur Floßergasse bzw. zur Lechhalde ab.

Im Zuge erster Überlegungen für eine Bebauung mit mehreren Baukörpern und Geschossen auf den Grundstücken Fl. Nr. 290, 290/3, 291/3 und 290/2 Teilfläche, wurde bei einer Ortseinsicht am 24.01.2008 mit Vertretern der Genehmigungsbehörde des Landkreises Ostallgäu und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz folgende Aussage getroffen:

„Das zurzeit nicht genutzte Werkstattgebäude an der Spitalgasse kann im Bereich der ehemaligen Bebauung verlängert werden und gewissermaßen als Wiederkehr in den Hof hineingebaut werden. Ein weiteres Gebäude kann in den ebenen Hofbereich gesetzt werden, wobei der gesamte Hangfuß frei bleiben und ausreichend Abstand zu diesem gehalten werden muss. Das heißt, der Hang als Ganzes darf nicht angetastet werden. Die Entscheidung beruht auf der Beurteilung der äußerst qualitätsvollen Stadtsilhouette mit den Blickbeziehungen und den Blickachsen sowohl zum Franziskanerkloster als auch zum Magnuskloster.“

Die Blickbeziehung zum ehemaligen Schloss und zum ehem. Benediktinerkloster St Mang soll durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Nachfolgend wird die Situationsbeschreibung aus dem Handbuch der deutschen Kunstdenkmäler, Bayern III: Schwaben, Dehio zitiert:

„Die baulichen Veränderungen des 17. Jhs. blieben im Rahmen der vorgegebenen Anlage. Allein die Franziskaner schufen mit dem Neubau ihrer Kirche einen Gegenpol zum stadtbeherrschenden St. Mang, das seine endgültige Gestalt erst im 18. Jh. erhielt. Das 19. Jh. brachte nur geringe Eingriffe in die historische Altstadt; Neubauten entstanden vor allem außerhalb der Mauern. Allerdings vollzog sich 1862 mit dem Bau der Hanfwerke auf dem Lechgriß gegenüber St. Mang eine fundamentale Wandlung der Stadtentwicklung, die vor allem in der Anlage einer großen, ab 1878 an der Marienstraße im Norden von Füssen errichteten Arbeitersiedlung dokumentiert wird und gleichzeitig die planmäßige Erweiterung des 20. Jhs. eingeleitet hat.“

Franziskanerkloster (Franziskaner Platz 3), Urspr. Pfarrkirche; deren Rechte 1206 dem Kloster St. Mang übertragen. Ab 1628 Klosterkirche der aus Reutte berufenen Franziskaner. 1803 Säkularisierung, bis 1805 Besitz des Deutschen Ordens, danach Zentralkloster. 1836 Wiedererrichtung als Hospitium. Seit 1913 Konvent.  
Kath. Kirche: die Versammlung der stimmberechtigten Mitglieder (Konventualen) eines Klosters, auch dieses selbst oder seine Insassen insgesamt, bes. bei den Bettelorden. Konventualen heißen auch die milderen Zweige der Bettelorden ...“

Eine weitere Darstellung der historischen Bedeutung des Plangebietes mit Umfeld wurde im Rahmen einer Stellungnahme des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege, München, vom 06.12.2011 Az: A III/He-SK, Gebietsreferent Dipl.-Ing. Bernhard Herrmann, Hauptkonservator, vorgetragen, die nachfolgend in Bezug auf den Bestand auszugsweise zitiert wird:

„Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Altstadt Füssen am Ende der Spitalgasse in der sog. Lechvorstadt, einer um 1500 mit einem eigenen Mauerring versehenen spätmittelalterlichen Stadterweiterung der Stadt Füssen.

Dargestellt ist eine in zwei Blöcke gegliederte Wohnbebauung: einerseits ein rechtwinkliger Block am Ende der historischen Spitalgassenbebauung an der Ecke zur Floßergasse, andererseits eine bogenförmige Bebauung, die von ihrer Anlage her das Halbrund des Steilhangs zum Franziskanerkloster aufnimmt. Die Bebauung ist als zweigeschossig mit Dachgeschoss bezeichnet, sie würde jedoch bedingt durch die sehr flach geneigten Satteldächer dreigeschossig in Erscheinung treten.

Die geplante Bebauung liegt annähernd mittig in der Lechvorstadt, die sich östlich der mittelalterlichen Kernstadt Füssen im ausgehenden Mittelalter entwickelt. Sie nimmt einerseits das 1465 gestiftete Heiliggeist Spital in der Nähe des Lechübergangs und die sich nach Nordosten entwickelnde Flößersiedlung auf, andererseits die Friedhofskirche St. Sebastian im Norden mit dem zugehörigen Friedhof und das Franziskanerkloster, das erhöht gelegen den östlichsten Punkt der Altstadt markiert. Mit dem üblicherweise vor den Toren einer mittelalterlichen Stadt liegenden Spital, dem Friedhof, aber auch mit dem spät gegründeten, und damit typischerweise am Stadtrand liegenden Bettelordensklöster finden sich hier auffallend dicht solche Bauten, die charakteristisch für eine mittelalterliche Vorstadt sind.

Ist der südwestliche Bereich der Stadterweiterung von der geschlossenen Bebauung entlang der Spitalgasse und von einer noch vergleichsweise dichten Bebauung zum Lech hin bestimmt, so wird der daran anschließende, sich nach Norden hin erstreckende Abschnitt der Vorstadt von Freiflächen innerhalb der Stadtmauer bestimmt, die von der Friedhofskirche St. Sebastian und dem Franziskanerkloster mit der Franziskanerkirche St. Stephan als städtebaulich wirksame Solitärbauten beherrscht werden. Diese lockere, in besonderem Maße von Freiflächen bestimmte Bebauung ist typisch für nachträglich in den Mauerbering einer Altstadt einbezogene Flächen und unterscheidet sie von der mittelalterlichen Kernstadt. Im Falle des Franziskanerklosters wird die städtebauliche Wirkung durch den westlich vorgelagerten, halbkreisförmigen Steilhang zur Spitalgassenbebauung noch gesteigert.

Die gesamte spätmittelalterliche Vorstadt ist Teil des Ensembles Altstadt Füssen. Stellvertretend für die große Zahl der Einzelbaudenkmäler in diesem Stadtquartier sollen folgende Bauten genannt werden:

**Franziskanerplatz 1.** *Franziskanerkloster; Zweiflügelanlage, Westflügel 1629/31 von Jörg Schmuzer, Südflügel mit ehemaligem Bräuhaus 1712/14 von Johann Jakob Herkommer, Hauskapelle im Westflügel; mit Ausstattung; Klostergarten, barocke Anlage mit Brunnenbecken, an der Innenseite der Stadtmauer Fresko, 18. Jh.*

**Franziskanerplatz 3.** *Kath. Franziskanerkirche St. Stephan, Neubau 1765; mit Ausstattung.*

**Klosterstraße 3.** *Kath. Friedhofskirche St. Sebastian, Chor 1507, Langhaus 1721 von Johann Georg Fischer; mit Ausstattung; ummauerter Friedhof, mit zahlreichen Grabdenkmälern des späten 18. und frühen 19. Jh.*

**Spitalgasse 2.** *Kath. Spitalkirche Hl. Geist, zentralisierender Bau mit bemalter Nordfassade, erbaut 1748/49 von Franz Karl Fischer; mit Ausstattung.“*

Hinweis: Die vorgenannten Baudenkmale wurden in die Bebauungsplanzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen „D“ übernommen, soweit es der Kartenausschnitt zuließ.

### 3.2.3 Satzungen

Für das Plangebiet gelten die von der Stadt Füssen erlassenen Satzungen:

- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Füssen vom 22.02.1999.
- Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen, Bekanntmachung vom 31.Juli 1984.
- Satzung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor verunstaltender Außenwerbung in der Stadt Füssen, Bekanntmachung vom 31.Juli 1984.
- Städtebaulicher Rahmenplan.

Werden im vorliegenden Bebauungsplan von diesen Satzungen abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend. Im Übrigen bleiben die Inhalte der oben genannten Satzungen und des Rahmenplanes unberührt. Satzungsinhalte der beiden oben genannten Ortssatzungen wurden nicht explizit in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

Im städtebaulichen Rahmenplan wird für die beiden relevanten Quartiere folgende Aussage getroffen:

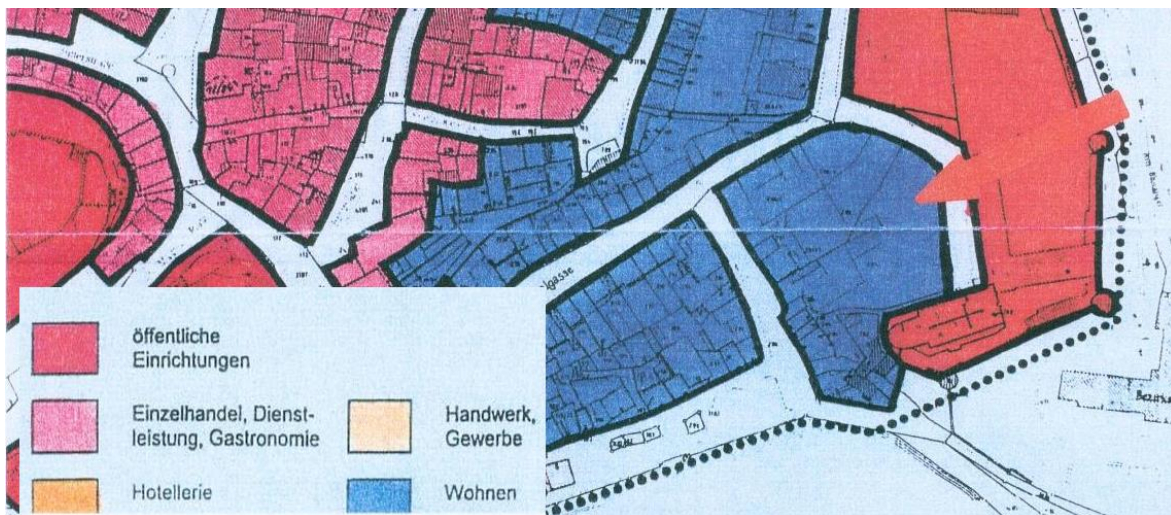
#### **Quartier 9: Spitalgasse**

Der Bereich zwischen Spitalgasse und Lech ist überwiegend wohngenutzt. Allerdings ist der Strukturwandel von der Handwerkservorstadt zum Wohnquartier noch nicht abgeschlossen. Der städtebauliche Rahmenplan schlägt daher Entkernungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie maßvolle Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten zur räumlichen Abrundung des momentan eher ungeordnet wirkenden Siedlungsrandes vor.

Wichtig sind hier auch der Erhalt und die Pflege des Grünzuges am Lech.

#### **Quartier 10: Franziskanerkloster**

Für dieses Quartier, das die Franziskanerkirchen, das Franziskanerkloster sowie den Friedhof umfasst, sind keine Änderungen vorgesehen.



**Abbildung 1:** Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan – Nutzungskonzept mit Legende

Aus der vorgenannten Abbildung geht hervor, dass die geplante Bebauung mit den Vorgaben der Stadt Füssen nicht kollidiert. Sie fügt sich vielmehr harmonisch ein.

#### 4. Lage, Bestand und Geltungsbereich

##### 4.1 Derzeitige Nutzungsstrukturen

Das Grundstück zeigt zur Spitalgasse Ecke Floßergasse eine geschlossene Bebauung, die mit dem Hauptgebäude zur Spitalgasse gabelständig steht und sich nach Nordost entlang der Spitalgasse als Wohngebäude traufständig fortsetzt. Die Bebauung ist von der Floßergasse aus erschlossen. Für die bestehenden Gebäude Spitalgasse 30, 32 und 24 gilt Bestandsschutz. Die bestehenden Gebäude Floßergasse 22 sollen für die geplante Bebauung im rückwärtigen Teil abgetragen werden.

Das Gelände steigt nach Norden zum Anschluss an die Klosterstraße und den Franziskanerplatz an. Soweit man in Höhe der Einfahrt Floßergasse, Fl. Nr. 291/2 die Höhe mit 0,00 m annimmt, steigt das Gelände nach Norden und Nordosten um rund 10 m an.

Nachfolgend werden die Gebäude Floßergasse 24, 22a, 30 sowie entlang der Spitalgasse 32 und 34 von der Betrachtung ausgeschlossen; sie genießen Bestandsschutz. Das übrige Plangebiet ist durch den schlechten Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 287/1 derzeit völlig untergenutzt. Bei der bestehenden Bebauung überwiegt die Wohnnutzung. Dies soll für die Erweiterung beibehalten werden.

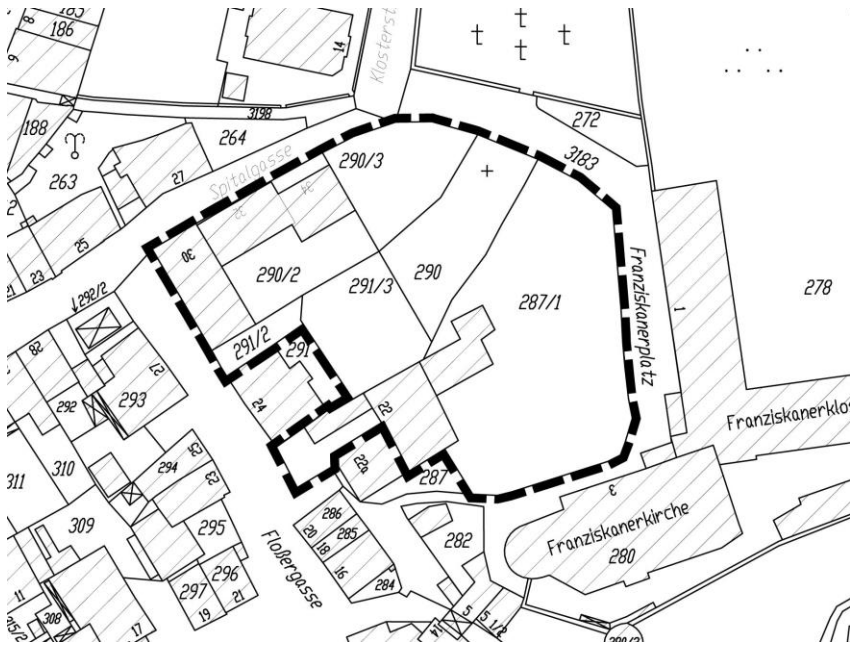


Abbildung 2: Lageplan Bestand

Die vorgenannte Bestandssituation lässt sich folgendermaßen zusammenfassen, wobei auch die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden bebauten Grundstücke erfasst wurden. Die Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 287/1, Haus Nr. 22 mit Nebengebäuden, werden entfernt:

Tabelle 1: Dichtestruktur im Bestand des Plangebietes

Fl. Nr.	Haus Nr.	Grundstücksgröße	Überbaute Fläche	Grundflächenzahl
287	22a	204 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	0,55
287/1	22	1.935 m <sup>2</sup>	336 m <sup>2</sup>	0,18
290/2, 291/2, 291/3 mit Teilfläche	30, 32, 34	1.037 m <sup>2</sup>	447 m <sup>2</sup>	0,43
291	24	268 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0,67
290, 290/3, 291/3 mit Teilfläche	---	1.024 m <sup>2</sup>	---	---

#### 4.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Die Haustypen im Bereich der Lechhalde sind von der historischen Bedeutung als ehemaliger Stapel- und Umschlagplatz des Italienhandels geprägt. Es haben sich unterschiedliche Bautypen entwickelt, insbesondere im Umfeld der Floßergasse und der Spitalgasse: Vordachhäuser (ehem. Flößersiedlung) und die giebelständigen Flachdachhäuser, eng aneinander geschmiegt. Die städtebauliche Dichte ist ausgeprägt mit einer relativ hohen Grundflächenzahl, der Grünanteil ist damit sehr gering.

#### 4.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rande der Innenstadt Füssen im Bereich der Lechvorstadt bzw. an der Ecke Spitalgasse, Floßergasse und Franziskaner Platz. Zur Abgrenzung wird auf die Abbildung 2 verwiesen, wobei die beiden bebauten Grundstücke mit der Fl. Nr. 287 und 291 auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Hier verbleibt es beim Bestandsschutz nach § 34 BauGB.

### 5. Planung

#### 5.1 Allgemeines

Gemäß dem Ziel der städtischen Rahmenplanung soll für den Innenstadtbereich auf das gegenständliche Quartier bezogen insbesondere die Festschreibung der Wohnungsnutzung gefördert werden. Dieser eher ruhige Bereich sollte sich nicht zur touristischen Laden- und Imbiss-Zeile entwickeln.

Auf die historische Situation, insbesondere im unmittelbaren Nähebereich zum Franziskanerkloster mit den zuvor angesprochenen Sichtbeziehungen, ist besonders zu beachten. Hierauf wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 22.11.2011 bis zum 23.11.2011 stattfand, und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des 2011 erstellten Entwurfs ausführlich eingegangen. Für diesen Entwurf wurde eine aufgefächerte Bebauung gewählt, die aus städtebaulicher Sicht einen guten Abschluss der oberen Begrenzung des Vorplatzes zum Franziskanerkloster mit Kirche und Friedhof darstellte, siehe hierzu auch die eingeblendete Baugruppe in Abbildung 5. Dies fand jedoch aus Sicht der Denkmalbehörden keinen Anklang.

Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sind in der Sitzung des Stadtrates am 25.09.2012 vorgetragen und beraten worden. Aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen und mehrerer Gespräche der Stadt Füssen, dem Vertreter der Firma domus sana Bau GmbH, VS Villingen mit dem für das Projekt beauftragten Architekten Herrn Hans-Peter Meyer, VitalArchitektur, Weitnau-Allgäu und mit den Vertretern der Denkmalbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, München, Herr Bernhard Herrmann und Landratsamt Ostallgäu, Untere Denkmalbehörde, Herr Kreisbaumeister Hohenadl) wurde die **ringförmige Bebauung verlassen** und eine **orthogonale Anordnung der geplanten Gebäude aufgezeichnet**. Hierzu hatte sich Herr Dipl.-Ing. Herrmann, BLfD, per Email vom 10.02.2014 wie folgt geäußert:

*„Aus denkmalpflegerischer Sicht wird jedoch der mit Datum vom 05.08.2013 vorgelegten Variante der Vorzug gegeben und zwar weiterhin unter den Vorbehalten, wie mit Mail vom 18.10.2013 ausgeführt Die Varianten 4 und 4b greifen nach hiesiger Einschätzung mehr in den Hangfuß ein als der Entwurf vom 05.08.2013, außerdem bilden die Varianten 4 und 4b einen Riegel zum Hang hin, wohingegen sich der Entwurf vom 05.08.2013 zumindest zum Teil aus der bestehenden Bebauung entwickelt und den Hangfuß wenigstens in Abschnitten unbebaut lässt.“*

In der nachfolgenden Skizze vom 05.08.2013 ist die in der Stellungnahme des BLfD angesprochene orthogonale Bebauung dargestellt, siehe Abbildung 3.



**Abbildung 3:** Lageplan mit der gewünschten orthogonalen Bebauung – mit roter Farbe markierte Gebäude und hellgrün markierte Hangzone

Die Bebauungsplanzeichnung wurde daraufhin geändert, die neuen Baukörper mit der entsprechenden Baugrenze und der inneren Erschließungsfläche festgesetzt. Die Besucherstellplätze können oberirdisch untergebracht werden. Für die erforderlichen Stellplätze der Bewohner ist eine Tiefgarage vorgesehen. Ferner sind auf der Planzeichnung Anlage zum Bebauungsplan A 52 östliche Floßergasse der aktuelle Sichtbezug zwischen dem Podest des Franziskanerklosters und dem Hohen Schloss sowie die Querschnitte der geplanten Häuser A, B, C und D mit den Anschnitten des Geländes dargestellt. Die Satzung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Dies gilt auch für die Begründung.

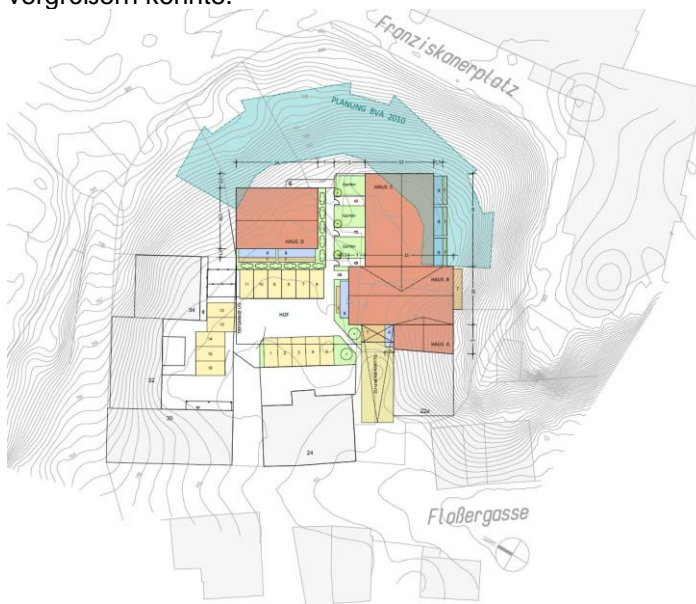
Das Ergebnis der zuvor beschriebenen Abstimmungen wurde in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 02.12.2014 nochmals korrigiert, indem der Baukörper für das geplante Haus D um 1,50 m nach Süden verschoben wurde. Wie sich aus der Darstellung der erforderlichen oberirdischen Besucherstellplätze ergibt, ist eine weitere Verschiebung nach Süden nicht mehr möglich.





**Abbildung 4:** Darstellung der geplanten Gebäude Haus A, B, C und D in Rot (VitalArchitektur)

In der nachfolgenden **Abbildung 5** wurde zum Verständnis die zum Entwurf der Auslegung vom 08.11.2011 noch vorgesehene fächerförmige Gebäudegruppe, (hellblau dargestellt – Planung BVA 2010) und zur Erläuterung nachrichtlich dargestellt. Hierdurch wird das Bemühen deutlich, wie die Stadt Füssen in Zusammenarbeit mit dem Bauträger den Abstand zum Franziskanerplatz deutlich vergrößern konnte.



**Abbildung 5:** Gegenüberstellung der noch im Entwurf vom 08.11.2011 dargestellten aufgefächerten Gebäudegruppe mit der Fassung der inzwischen geänderten orthogonalen Bebauung

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte und vorhandene Mischgebietsnutzung soll nach dem Städtebaulichen Rahmenplan eher eine Wohnnutzung erhalten. Dies wurde bereits im sanierten Gebäudebestand an der Ecke Floßergasse/Spitalgasse 30, 32 und 34 durchgeführt.

Das Werkstattgebäude mit seiner ehemaligen gewerblichen Nutzung an der Ecke Floßergasse / Spitalgasse wurde bereits saniert. Das Werkstattgebäude wurde traufseitig erneuert. Es liegt jetzt eine Wohnnutzung vor.

Die im Gebäude Floßergasse 22 früher betriebene Nutzung (Kohlehandlung) kann für die künftige Entwicklung hier keinen Maßstab bilden. Die Gebäude weisen keine erhaltenswerte Bausubstanz auf. Die vorliegende Grenzbebauung lässt auch keine gesunden Lebensverhältnisse mit Belichtung und Belüftung der Wohnräume sicherstellen. Daher soll dieser Bestand durch eine neue Bebauung ersetzt werden. Die beiden Grundstückseigentümer Wagner und Gött wollen eine gemeinsame Lösung im Hofbereich für eine Wohnbebauung anstreben.

Die beiden Gebäude Floßergasse 22a und 24 genießen Bestandsschutz, wobei sie in den Geltungsbereich nicht einbezogen werden.

Für die Art der baulichen Nutzung ist sowohl der Bestand als auch die künftige Bebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen bleiben. Die Rechtsgrundlage für diesen Ausschluss der Nutzungen ergibt sich aus § 1 Abs. 6 BauNVO. Die vorgenannten Nutzungen sollen ausgeschlossen bleiben, weil hierfür kein Bedarf besteht und solche Nutzungen mit zu viel Verkehr und Flächenbedarf verbunden sind.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben: die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Es wird im Plangebiet die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,3, die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,8 und die Zahl der Geschosse mit II+D festgesetzt. Zusätzlich werden die Gebäudehöhen festgeschrieben. Für die bestehenden Gebäude Haus Nr. 30, 32 und 34 gilt Bestandschutz mit einer III+D Bebauung.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind, wird angewendet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 80 % überschritten werden.

Aus den vorgenannten Ermittlungen (siehe Tabelle 1 unter Ziffer 4.1) wird die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,3, festgesetzt. Sie liegt deutlich unter dem bestehenden Niveau der umgebenden Bebauung. Dies erlaubt die weitgehende Freihaltung der Hangsituation vom Franziskanerplatz zum Hofbereich. Die auf der Hoffläche entwickelte orthogonale Bebauung und die in einer Tiefgarage untergebrachten Stellplätze lassen auf der Freifläche eine wohltuende und ausreichende Grüngestaltung zu.

Die Geschossflächenzahl wird für die vorgenannte geplante Nutzung mit GFZ = 0,80 festgesetzt. Hierbei ist berücksichtigt, dass es sich um eine zweigeschossige Bebauung mit einem ausgebauten Dachgeschoss handelt (II + D). Das zweite Obergeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. An dem nördlichen Giebel des bestehenden Gebäudes Haus Nr. 22a soll ein Anbau, Haus Nr. A mit E+I+D angefügt werden. Dieses schmale „Haus A“ zwischen dem bestehenden Haus 22a und dem geplanten „Haus B“ kann mit einem flachen Satteldach aber auch mit einem Flachdach als Terrasse ausgebildet werden.

## 5.4 Stellung der baulichen Anlagen

In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wurde eine orthogonale Stellung der Gebäude festgelegt. Gleichzeitig soll sich die geplante Bebauung der oberen Begrenzung entlang dem Franziskanerplatz – mit genügend großem Abstand – anpassen. Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Die Schnitte der einzelnen Baukörper und der

nachweis des eingehaltenen Gleitwinkels von 30° im Nähebereich des Klosters ist in der Anlage zum Bebauungsplan dargestellt. Dies stellt insbesondere den mit der Denkmalbehörde abgestimmten Kompromiss dar. Die Höhenentwicklung wird aus Gründen der Sichtbeziehung zum Schloss begrenzt, siehe Querschnitte und die maximalen Wand- und Firsthöhen in der Satzung § 8 Tabelle Ziffer 1. Vom Franziskanerplatz aus gibt es durch die geplante Bebauung keine Sichtbehinderung, siehe Querschnitte innerhalb des Plangebietes und Gesamtquerschnitt mit Blick zum Hohen Schloss. Die überbaubare Fläche für die geplante Bebauung der Häuser A, B, C und D wurde durch eng um die geplanten Gebäude gezogene Baugrenzen erreicht. Für die geplanten 1,50 m breiten Balkone und die für die Erdgeschosswohnungen geplanten Terrassen wurde eine Begrenzungslinie mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung gewählt. Damit sind die Hauptgebäude sehr klar begrenzt. Dies kann auch unter Bezugnahme auf die nachfolgend abgebildeten Gebäude entnommen werden, die bereits 1994 auf dem Grundstück Fl. N. 287, heute 287/1, so genehmigt waren.

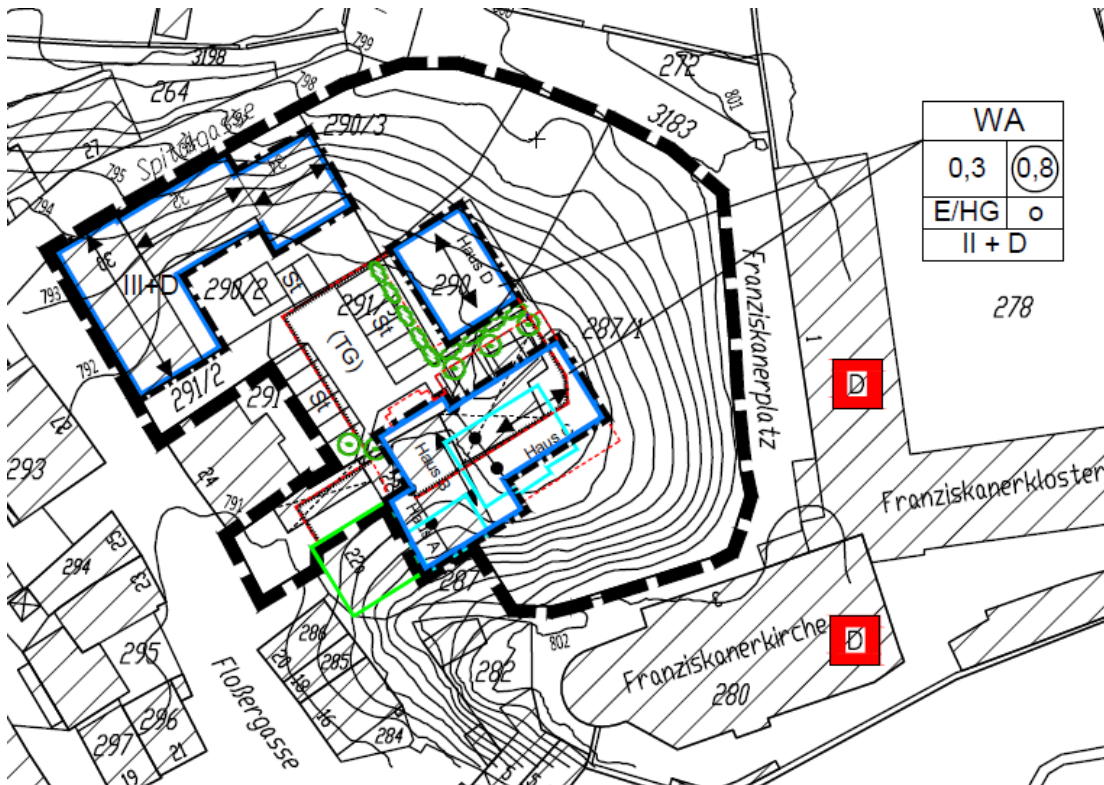


Abbildung 6: Bebauungsplan (Stand 23.03.2015), mit der dargestellten am 16.05.1994 genehmigten Bebauung – Grün = bestehendes Gebäude Haus Nr. 22a, - Hellblau = geplante Garage und Wohnhaus, Bauschein BVZ Nr. 807/93, siehe auch Anlage 3 zu dieser Begründung

### 5.5 Garagen und Nebengebäude

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäß Bekanntmachung des BStMI, siehe Anhang der BayBO. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen. Die genaue Zahl der erforderlichen Stellplätze wird in Abstimmung mit der Stadt Füssen in Abhängigkeit mit den im Projekt festgelegten Wohnungsgrößen bzw. behinderten gerechten Wohnungen festgelegt. Im gegenständlichen Bebauungsplan, in den die Projektplanung integriert ist, sind für 15 WE 30 Stellplätze erforderlich. Berücksichtigt sind 21 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage und 9 Stellplätze (Besucherstellplätze oberirdisch), zusammen somit 30 Stellplätze, siehe auch Anlage 1 im Anschluss an diese Begründung.

### 5.6 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sowie aus der oben genannten

#### Satzung der Stadt.

Alle Gebäude erhalten Satteldächer mit unterschiedlicher Neigung, siehe Satzung § 8 Ziffer 1 Tabelle; im Bestand liegt die maximale Dachneigung bei ca. 30° und teilweise flacher. Aufgrund der festgesetzten II+D Bebauung und der geringen Dachneigung wird es für die Ausbildung von Dachaufbauten keine Notwendigkeit geben. Weitere Einzelheiten hierzu sind der Satzung unter § 8 Ziffer 1 zu entnehmen.

#### 5.7 Erschließung

##### Verkehr:

Das Plangebiet wird über die „Spitalgasse“ und die „Floßergasse“ erschlossen. Die neue Bebauung ausschließlich über die Floßergasse mit einer privaten Erschließungsstraße. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Fl. Nr. 287/1. Die oberirdischen Stellplätze mit Hauseingangsbereichen werden über die Zufahrt Fl. Nr. 291/2 erreicht. Diese vorgenannte Zufahrt dient gleichzeitig der Andienung der Hauseingänge B, C und D zur geplanten Bebauung. Für die Feuerwehr ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr keine Umfahrt erforderlich.

##### Ver- und Entsorgung

Die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung wird durch die zentrale städtische Wasserversorgung der Stadt Füssen sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch die städtische Abwasserentsorgungsanlage – Abwasserzweckverband der Stadt Füssen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Elektrizitätswerke Reutte (EWR), Betriebsstelle Füssen sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Es ist mit Hangwasser zu rechnen. Hier sind die jeweiligen Bauherren selbst für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers verantwortlich; es wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Dem Gutachten GUT vom 26.03.2008, siehe Anlage 2 dieser Begründung, ist zu entnehmen, dass der höchste Grundwasserstand bei HHGW = 785,00 m üNN liegt. Aus einem anderen Aufschluss im Altstadtbereich Füssen ist ein Grundwasserspiegel bei etwa 780 m üNN bekannt.

##### Brandschutz:

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Hydrant durch die Stadt Füssen.

##### Bodenschutz:

Das Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde hat mit Schreiben vom 21.12.2011 mitgeteilt, dass nach den ihr vorliegenden Unterlagen sich im Geltungsbereich des Plans keine altlastverdächtigen Ablagerungen befinden. Es seien auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Stoffe gelagert wurden.

Das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, Az: P-2011-4017-1\_S3 hat mit Schreiben vom 12.12.2011 zur ersten Auslegung des Bebauungsplanes folgende Bedenken mitgeteilt:

- „1. Die im Antrag bezeichneten Flächen liegen im Bereich des Bodendenkmals Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Füssener Lech- und Spitalvorstadt. [D-7-84300051]. Der überplante Bereich ist einer der wenigen größeren zusammenhängenden Flächen des Bodendenkmals, die noch nicht überbaut ist.
2. Bodendenkmäler sind unberührt zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayVerf, Art. 141 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 BayVerf, Art. 3 Abs. 2 DSchG, Art. 1 ff. des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“ = geltendes Bundesrecht).
3. Ausgrabungen bedeuten regelhaft Beeinträchtigungen und Teilerstörungen von Bodendenkmälern. Sie sind nur statthaft, wenn gewichtige Gründe gegen die ungestörte Erhaltung eines Bodendenkmals geltend gemacht werden können.

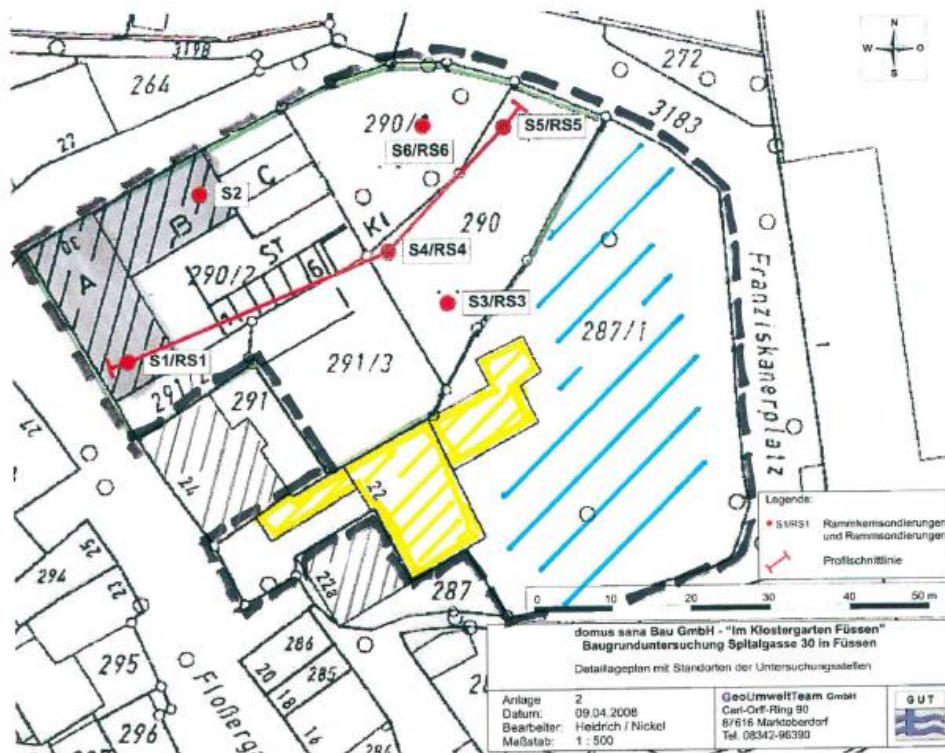
*Für Rückfragen zu diesem Schreiben stehen wir gerne zur Verfügung.“*

Dies gab Veranlassung zu folgender Abwägung:

Der Stadt sind die enorme Bedeutung des Baudenkmalschutzes aber auch der Schutz der Bodendenkmale bewusst und strebt eine möglichst geringe Beeinträchtigung an.

Aufgrund der bisher in Abstimmung mit dem Landesamt Bodendenkmalpflege durchgeführten Bebauung kann jedoch die Stadt Füssen die Aussage in der oben genannten Stellungnahme nicht teilen: „Der überplante Bereich ist einer der wenigen größeren zusammenhängenden Flächen des Bodendenkmals, die noch nicht überbaut ist.“

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup> auf. Hiervon ergibt sich allenfalls nach der nachfolgenden Lageplanskizze ein Sondierbereich von ca. 780 m<sup>2</sup>. Der Hangbereich ist in seiner Grundsubstanz über die Jahrhunderte mehrfach gestört worden und birgt nach aktuellen Erkenntnissen keine Bodendenkmäler.






 Abbruch Haus 22 mit Nebengebäuden  
 Sondierbereich ~ 780 m<sup>2</sup>  
 Baugrunduntersuchung durch GUT 2008  
 laut Dr. Schwenk LfD - ohne Befund B.12.2008

Abbildung 7: Lageplanskizze mit den rot markierten Sondierungen GUT im Zuge der Verlegung des Regenwasserkanals, unmaßstäblich aus Gutachten GUT Bericht BG 169 aus 2008

Es wurde zur Vorbereitung der Bebauung auf Fl. Nr. 290 und 290/1 Gmk. Füssen in Abstimmung mit dem BLfD Thierhaupten durch die GeoUmweltTeam GmbH Marktoberdorf eine Sondierung, Bericht BG 169 vom 04.05.2008, durchgeführt. Betroffen waren die Grundstücke mit der Fl. Nr. 290, 290/2, 290/3, 291/2 und 291/3. Hierbei wurden keinerlei beachtenswerte Funde im vorgenannten Sinne des archäologischen Erbes zu Tage gefördert. Die Umgebung des Untersuchungsstandorts ist geprägt von postglazialen Ablagerungen des Lechs. Gemäß vorgenanntem Gutachten wurden unter einer Schicht mit Auffüllboden Stillwassersedimente angetroffen: „Darunter folgen Schmelzwasserkiese, welche aus gut gerundeten Körnern bestehen und in oberer Lage überwiegend eine lockere Lagerungsdichte aufweisen.“

...Auffüllungen jüngerer Datums finden sich über das ganze Baufeld verteilt in Form von Kies, Kies-Schluff-Gemischen mit Ziegelresten und dgl. Die Mächtigkeit dieser Auffüllungen beträgt bis zu 3,0 m.“

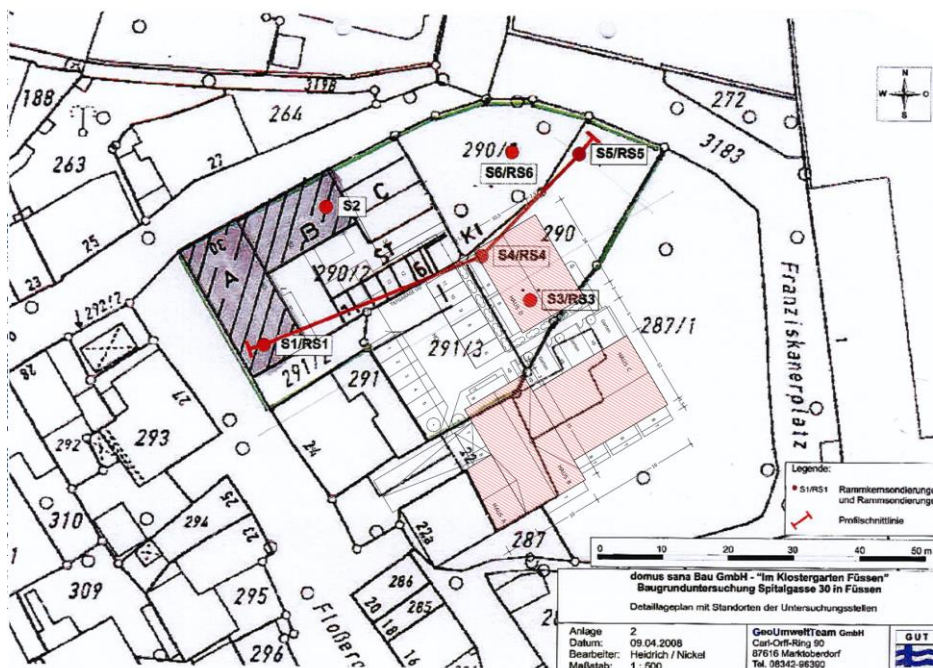
Ferner: „...Grundwasser im eigentlichen Sinn wurde bei keinem der von uns ausgeführten Bodenaufschlüsse angetroffen. Eine Wasserhaltung war aus diesem Grunde nicht zu empfehlen.“

Im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens auf dem Grundstück Fl. Nr. 290/2, Haus C entlang der oberen Spitalgasse wurden die Erdarbeiten jeweils mit dem Landesamt abgestimmt. Nachfolgend wird eine E-Mail Nachricht vom 08.12.2008 in Erinnerung gebracht, in der es um die Abstimmung mit Herrn Dr. Schwenk zur Errichtung des Regenwasserkanals ging:

*Sehr geehrter Herr Gött,  
die archäologische Beobachtung des Aushubs für den Regenwasserkanal ist aus unserer Sicht nicht erforderlich. Der Ortstermin durch Herrn Schwenk hat ergeben, dass hier der Untergrund weitgehend gestört ist. Der Termin am 10. 12. kann daher entfallen.  
Wichtig für die Bodendenkmalpflege ist der Bereich des zukünftigen Hauses C und, wenn sie gebaut werden sollte, der Tiefgarage. Ich denke aber, dass wir bei den Genehmigungsverfahren dafür noch gehört werden. Ferner müssen natürlich alle Bodeneingriffe über die Tiefe des jetzt zur Einrichtung der Baustelle aufgeschütteten Materials hinaus mit uns abgesprochen und von uns beobachtet werden. Frühzeitige Terminvereinbarung ist erforderlich.  
Mit freundlichen Grüßen Dr. Dietrich.“*

Hinweis: die vorgenannte Emailnachricht von Herrn Dr. Dietrich, BLfD, Referat Bodendenkmalpflege Thierhaupten, basierte noch auf einem früheren Bebauungskonzept.

Auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 287/1 befindet sich eine Bebauung (Haus Nr. 22 mit rückwärtigem Nebengebäude), die bei Durchführung der geplanten Bebauung abgerissen werden soll. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Thierhaupten. Aus den oben gewonnen Erkenntnissen im westlichen Bereich werden auch innerhalb der blau markierten Fläche, siehe Lageplanskizze mit ca. 780 m<sup>2</sup>, keine Bodenfunde zu erwarten sein. Zur Erläuterung wird der in Abbildung 8 dargestellte Lageplan nachfolgend mit der nunmehr unterlegten Darstellung der orthogonalen Gebäudegruppe nochmals aufgezeigt:



**Abbildung 8:** Lageplanskizze mit den rot markierten Sondierungen GUT im Zuge der Verlegung des Regenwasserkanals, unmaßstäblich aus Gutachten GUT Bericht BG 169, 2008 mit der in rosa dargestellten aktuellen Gebäudegruppe

Die Stadt Füssen ist einer weiteren Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nachgegangen, bezüglich der Tragfähigkeit und Gefährdung des Klostergebäudes durch Erschütterungen bei der Bebauung.

Die Befürchtungen des Landesamtes für Denkmalpflege, wonach durch das geplante Wohngebäude der Fundamentbereich des Klosters und der Kirche massiv berührt und damit der gesamte Baukomplex statisch-konstruktiv gefährdet würden, werden nicht geteilt. Hierzu wird auf das Bausachverständigengutachten des Ingenieurbüros für Baukonstruktionen, Dipl.-Ing. Peter Stehle, 78046 VS Villingen verwiesen:

*„Es wird hiermit zu dem Absatz Stellung genommen, in dem das Landesdenkmalamt seine Befürchtungen äußert, dass der gesamte Gebäudekomplex der Kirche, durch die geplante Baumaßnahme statisch konstruktiv gefährdet ist.*

- 1.) Die Kirche steht unzweifelhaft auf einem Felsvorsprung.*
  - 2.) Aus den Querschnitten der Bebauungsplanzeichnung ist einwandfrei ersichtlich, dass sich der am Nächsten liegende Gründungspunkt der Bebauung im auslaufenden Erosionsbereich des Felsvorsprungs befindet und diesen damit überhaupt nicht berührt! - Dies wird durch eine geologische Aufschlussbohrung, die bereits beantragt und vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Thierhaupten bereits zugestimmt wurde, zu belegen sein!*
  - 3.) Bei der erforderlichen Verbausituation wird keinesfalls eine Spundung zur Ausführung kommen, sondern eine gebohrte, rückverankerte Spundwand, deren Ausführung man mit dem derzeitigen Stand der Technik erschütterungsfrei einbringen kann!*
  - 4.) Dass sämtliche Rechenannahmen und Festlegungen der Gründungsausführung eingehalten werden - dafür sind die für dieses Bauvorhaben erforderliche Prüfung der Statik und die Überwachung der Bauausführung zuständig.*
  - 5.) Um die fachlich einwandfreien Abläufe der Bauarbeiten zu dokumentieren und zum Nachweis, dass an der Kirche keine Schäden auftreten, wird dringend die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Baubeginn empfohlen.*
- Wir können, wie auch die Stadt Füssen, beim besten Willen keine Gefährdung für den Bestand der Kirche durch Ihre Bauaufnahme erkennen!“*

Schon jetzt kann hierzu ausgesagt werden, dass das Kloster auf spätglazialen Schottern errichtet wurde, die nach geologischer Erkenntnislage den Felsgesteinen des Hauptdolomits unmittelbar aufliegen. Eine substanzielle Gefährdung der Klostergebäude ist somit nicht gegeben.

Gemäß den Ausführungen im vorletzten Abschnitt der Stellungnahme des Landesamtes könne lediglich der in Verlängerung der Spitalgasse vorgesehene rechtwinklige Teil der Planung hingenommen werden. Hierzu ist festzustellen, dass die Häuser Nr. 30, 32 und 34 bereits bestehen und die restliche Bebauung zwingend zur Abrundung der städtebaulichen Situation erforderlich ist. Das historische Quartier der Flößer wird durch die geplante Maßnahme gen Osten städtebauliche vollendet. Die topologische Hangkante bildet einen natürlichen amphitralen Abschluss der Blockquartiersbebauung, wobei in der gegenständlichen Fassung des Bebauungsplanes eine orthogonale Bebauung gewählt wurde, siehe Abbildung 6 dieser Begründung.

Es ist folgerichtig, dass eine Stadt auch in der Gegenwart auf Erfordernisse des Städtebaues reagiert und das Stadtbild in angemessener Weise verändert. Dieses Recht haben sich auch frühere Generationen stets zugebilligt. Insofern ist die Veränderung auch historisch zu begründen. Die Stärkung des innerstädtischen Wohnens, die Sicherung der stadtsozialen Qualität des Quartiers (15 neue hochwertige Stadtwohnungen mit Tiefgarage) sind aus Sicht der Stadt Füssen sehr positive Effekte der geplanten Bebauung.

Abschließend ist festzustellen, dass die Einwendungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz erkannt und in die Planung eingestellt worden sind. Im Ergebnis ergeben sich für die Stadt Füssen allerdings zwingende Gründe städtebaulicher Belange, wonach die Situation anders zu beurteilen ist. Die Stadt ist der Auffassung, dass trotz der durch die Fachbehörden, hier BLfD, Landratsamt Kreisbaumeister und Kreisheimatpfleger, geäußerten optischen Beeinträchtigungen des Denkmalschutzes die konkrete geplante Bebauung an dieser Stelle vollzogen werden muss. Der städtebauliche Missstand durch die leer stehende Bebauung kann beseitigt werden, ohne dass eine Beeinträchtigung der genannten Denkmalsituation erfolgt.

Dabei wurde die nunmehr orthogonale Anordnung der Gebäude deutlicher vom Kloster abgerückt und der Hangfußbereich bleibt in Abschnitten unbgebaut. Die Höhenentwicklung bleibt auf zwei Geschosse und einem ausgebauten Dachgeschoss begrenzt. Die Wand- und Firsthöhen sind in

der Satzung unter § 8 Ziffer 1 für die einzelnen Häuser A, B, C und D festgesetzt. Auf der Bebauungsplanzeichnung wurden zudem noch als Erläuterung vier Querschnitte dargestellt.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass nunmehr gegenüber der vorherigen Planfassung die Wohnfläche für das geplante Projekt (Haus A, B, C und D) von ca. 1.600 qm auf ca. 1.200 qm und die Anzahl der Wohneinheiten auf 15 reduziert wurde.

Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.04.2015 die zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, abgewogen und den Billigungsbeschluss zur nochmaligen öffentlichen Auslegung gefasst. Die öffentliche Auslegung wurde schon in der Zeit vom 22.11.2011 bis zum 23.12.2011 durchgeführt, wobei seinerzeit die in Abbildung 5 der vorliegenden Begründung dargestellte fächerförmige Bebauung Grundlage der Beratung war. Wegen der Nähe zum Franziskanerkloster wurde in der Folgezeit sehr intensiv die geplante Bebauung beraten, die schließlich mit der Skizze vom 05.08.2013, wie sie in o. g. Abbildung 3 dargestellt ist, eine grundsätzliche Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege fand.

In der Folgezeit gab es mit der Denkmalbehörde noch eine intensive Abstimmung der geplanten Baumaßnahme hinsichtlich der Einhaltung des Gleitwinkels von 30° gegenüber dem Klostergebäude, der maximalen Firsthöhe und der Anzahl der Geschosse sowie der Forderung nach einer ruhigen Dachfläche gegen Norden und Osten. Es wurde gewünscht, dass die Bezugshöhe des Hauses Spitalgasse 34 mit 803,42 m üNN nicht überschritten wird. Dies ist in der Satzung entsprechend vermerkt. Aufgrund der Anregung durch Herrn Kreisbaumeister Hohenadl, den Gleitwinkel des Hanges mit 30° zu beachten, wurde die vorliegende Planung nochmals überarbeitet und mit den beiden Stellen des Denkmalschutzes abgestimmt. Dies hat dazu geführt, dass das Landesamt für Denkmalpflege München nunmehr der Gebäudeanordnung und der übertragenen Situation in den Bebauungsplan A 52 zustimmen kann, siehe nachfolgende Email:

**Von:** Hermann

**An:** Meyer, CC: Hohenadl, Angeringer

**Gesendet:** Donnerstag, 19. März 2015 11:17

**Betreff:** AW: BV Flossergasse Füssen- Reibungswinkel- Geschossigkeit

*„Sehr geehrter Herr Meyer,  
mit dem mit Herrn Kreisbaumeister Hohenadl gefundenen und mit Ihrem Schreiben vom 16.03.2015 gegenüber Herrn Hohenadl noch einmal bestätigten Kompromiss für den „Bebauungsplan A52 östliche Floßergasse“ in Füssen besteht aus denkmalfachlicher Sicht Einverständnis.*

*Mit freundlichen Grüßen, B. Herrmann“*

## 5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>
Bestehende Bebauung auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 290/2 und 291/2 (Zufahrt)	846 m <sup>2</sup>
Geplante Bebauung auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 287/1, 290, 290/3 und 291/3	<u>3.146 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Bestand und Planung	3.992 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet weist somit eine Größe von 0,4 ha auf.



## **6. Grünordnung**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zur Nachverdichtung von bereits bebauten und bauplanungsrechtlich gesicherten Bereichen handelt, ist ein natur-schutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Die Grünordnung konzentriert sich somit auf den oberen Hangbereich entlang dem Franziskanerplatz. Hier soll durch den entsprechenden Abstand des gegliederten Baukörpers im WA-Gebiet der Hangfuß weitgehend erhalten bleiben. Dies kann deutlich an den beiden Querschnitten auf der Bebauungsplanzeichnung nachgewiesen werden.

Die Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die historischen Gebäude nicht hinter einer „grünen Wand verschwinden“. Im zentralen Bereich an den Parkplätzen sind zur Fassung der Baukörper und zur Strukturierung der Erschließungsflächen Bäume der Wuchsklasse 2 eingeplant. Grundsätzlich sollen standortheimische Arten verwendet werden, siehe Vorschlag der Artenliste unter § 7 der Satzung. Der Anteil von Nadelgehölzen sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten sollen auf 20 % reduziert bleiben. Nach Möglichkeit sollte gänzlich auf solche Arten verzichtet werden.

## **7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung**

### 7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden. Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete	tagsüber 55,	nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).
Für Dorf- und Mischgebiete	tagsüber 60,	nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A).

#### Hinweis:

*Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.*

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz. Im Plangebiet sind keine besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz zu erkennen. Insofern werden auch keine besonderen Festsetzungen getroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die von der benachbarten Kirche ausgehenden Geräusche wie u. a. Glockengeläut von den benachbarten Bewohnern hinzunehmen ist.

### 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. 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. Weitere Einzelheiten siehe Hinweise und Empfehlungen der Satzung, § 10. Ziffer 3.

### 7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Stoffe gelagert wurden.

6

### **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

### **9. Kartengrundlage**

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

#### Aufgestellt:

Kaufbeuren,  
für den 07.04.2015

Stadt Füssen,

---

Thomas Haag  
Architekt/Stadtplaner

Iacob  
Erster Bürgermeister