

## Stadt Füssen

# 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel)

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
4	Hinweise und Zeichenerklärung	13
5	Satzung	18
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
7	Begründung – Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	27
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	33
9	Begründung – Sonstiges	34
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	36
11	Begründung – Bilddokumentation	37
12	Verfahrensvermerke	38

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

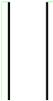
SO<sub>Hotel</sub>

**Sonstiges Sondergebiet "Hotel"**; das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Gästen (ständig wechselnder Personenkreis, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen) sowie daran angegliederter Dienstleistungen im Sinne des ortsüblichen Tourismus (Fremdenverkehr).

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotels, Pensionen, Gästehäuser etc.) zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume zur Bewirtung der Gäste der in dem Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betriebe und Einrichtungen in untergeordneter Form (z.B. Bistro, Café, Bar etc.)
- Räume zur Verwaltung der in dem Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit den in dem Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum etc.)
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit in dem Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Seminarräume, Bibliotheken etc.)
- Wohnungen für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den in dem Sondergebiet "Hotel" zulässigen Betrieben und Einrichtungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

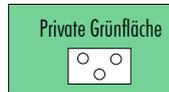
2.2	GR ... m <sup>2</sup>	<p><b>Maximal zulässige Grundfläche</b> bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV, siehe Planzeichnung)</p>
2.3	<b>Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche</b>	<p>Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten</li> <li>– Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO</li> <li>– bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird</li> </ul> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)</p>
2.4	GH .... m ü. NHN	<p><b>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV, siehe Planzeichnung)</p>
2.5		<p><b>Baugrenze</b> (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>
2.6		<p>Umgrenzung von Flächen für <b>Stellplätze</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>

- 2.7  Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen (auch Gerätegaragen, Fahrradgaragen) sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.9  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.12 **Ableitung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von bestehenden versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) wird über die Mischwasserkanalisation abgeleitet. Niederschlagswasser von hinzukommenden versiegelten Flächen ist über neu zu errichtende Versickerungseinrichtungen (z.B. Versickerungsmulden) abzuleiten.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen

nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.13



Private **Grünfläche zur Hoteleingrünung und als Hotelgarten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14

### Lärmschutztechnische Bestimmungen

- Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) sind An- und Abfahrten auf die Stellplätze sowie die Be- und Entladung der dort parkierten Pkw unzulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Beschilderung, entsprechende Hinweise an die Gäste bei Anreise) sicherzustellen.
- Die An- und Ablieferung ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt.
- Die Fenster und Außentüren der Gasträume (Restaurant, Bauernstube) sind im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) geschlossen zu halten.
- Die Einhaltung der Nachtruhe auf den Freisitzflächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hinweise in der Hausordnung) sicherzustellen.
- Der Schalleistungspegel von schallabstrahlenden Freianlagen (z.B. Lüftung, Kälteanlage) darf bei Neu- oder Umbauten einen Wert von jeweils 65 dB(A) nicht überschreiten. Alternativ ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis zu führen, dass durch den Betrieb der schallabstrahlenden Freianlagen mit keinen unzulässigen Geräusch-Immissionen an den nächstgelegenen Einwirkorten zu rechnen ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.15

### Pflanzungen im Geltungsbereich

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Rosenzüchtungen, einzelne Thuja).

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind mind. 4 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Im Bereich der festgesetzten Pflanzbindung vorhandene Laubbäume sind auf dieses Pflanz- und Erhaltungsgebot anrechenbar. Abgehende Bäume sind durch eine langfristig gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen.

#### Pflanzliste:

##### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Ross-Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

##### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

##### Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Schmetterlingsflieder	<i>Buddleja davidii</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Japanische Blütenkirsche	<i>Prunus serrulata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>

Purpur-Weide  
Roter Holunder  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Flieder  
Wolliger Schneeball

Salix purpurea  
Sambucus racemosa  
Sambucus nigra  
Syringa vulgaris  
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.16



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen von Gehölzen aus der o.g. Pflanzliste der Festsetzung "Pflanzungen im Geltungsbereich" unter Ziffer 2.15 zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel)

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

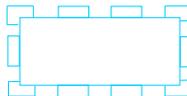
2.18



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel)

Die Inhalte der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) (Fassung vom 29.06.2020) werden durch diese 2. Änderung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) vollständig ersetzt.

2.19



**Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

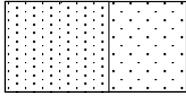
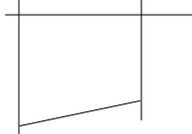
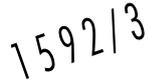
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 3.1 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.2 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Das Aufständern von Sonnenkollektoren ist für diesen Bereich jedoch nicht zulässig.  
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 3.4 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern dem Gebäude zugeordnet sein. Für den Gewerbebetrieb können maximal eine freistehende Werbeanlage sowie drei Fahnen zur öffentlichen Straße hin zugelassen werden. Diese dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.  
Die Werbeanlage sowie die Fahnen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Die freistehende Werbeanlage sowie die

Fahnen dürfen nicht höher als das Gebäude sein, maximal jedoch nicht höher als sechs Meter.

Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Schriftzeichen beträgt 50 cm.

Die Werbeanlage darf die Verkehrssicherheit auf der Säulingstraße und der Straußbergerstraße nicht beeinträchtigen.

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.4 **Natur- und Artenschutz** Für die Außenbeleuchtung sollten insektenschonende Lampentypen verwendet werden (mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante). Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- 4.5 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Sollten außerhalb der Bereiche mit Pflanzbindung dennoch Gehölze beseitigt werden, so ist dies vorab bei der Unteren Naturschutzbehörde anzufragen. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen

gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

#### 4.6 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die ggf. erforderliche Rodung der Gehölze sowie Baumaßnahmen im Bereich möglicher Fledermausquartiere zwischen dem 01.10. und 28.02. erfolgen.

Sollten die potentiellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Anbaubereich nicht erhalten werden können, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall des potentiellen Zwischenquartiers im Dachstuhl sind vier künstliche Spaltenquartiere an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. Fa. Strobel Fledermaus Flachkasten).
- Die Aufhängung der Ersatzquartiere hat in zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff am Dachstuhl, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 04.03.2020.

#### 4.7 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind die Maßgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

#### 4.8 Bodenschutz

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch

Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

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.

## 4.9 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem

hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer\*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

#### **4.10 Städtische Stellplatzsatzung**

Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) gilt die städtische Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

#### **4.11 Luftwärmepumpen**

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten. Dies kann durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

#### **4.12 Brandschutz**

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

#### **4.13 Ergänzende Hinweise**

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfä-

bungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Füssen, Lechhalde 3, 87629 Füssen eingesehen werden.

#### **4.14 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Füssen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.15 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Stellplatzlinie und Baugrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen die 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) in öffentlicher Sitzung am 06.02.2024 beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 26.01.2024.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Die 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 26.01.2024 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.11.2023.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 28.11.2023 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Gebäudehöhen des Vorhabens sowie die Dachmaterialien und -farbe in den wesentlichen Zügen abbilden.

Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Der 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) wird die Begründung vom 26.01.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) (Fassung vom 29.06.2020) werden durch diese 2. Änderung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) vollständig ersetzt.

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

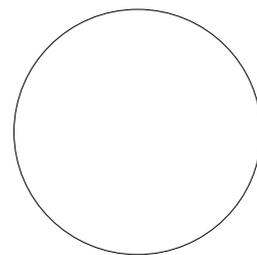
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

### **§4 In-Kraft-Treten**

Die 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) der Stadt Füssen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Füssen, den .....

.....  
Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Füssen und lässt sich in unmittelbarer Nähe des ebenfalls im Nordosten gelegene Forggensee verorten.
- 6.1.1.2 Es besteht bereits die rechtsverbindliche vorhabenbezogene erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel). Um Befreiungen zu vermeiden und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Gästehauses zu schaffen, soll die 2. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgestellt werden. Diese soll über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelegt werden bzw. der Geltungsbereich wird gen Nordosten erweitert.
- 6.1.1.15 Durch die weiterhin getroffene Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt.
- 6.1.1.16 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.17 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt im nordöstlichen Bereich von Füssen nahe dem Forggensees.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet das bestehende Hotel "Filser" sowie die Erweiterungsfläche Richtung Nordosten. Das Plangebiet ist insgesamt von Bebauung umgeben, es grenzt im Süden an die "Säuglingstraße" und im Westen an die "Straußbergstraße".
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1589, 1589/4 (Teilfläche), 1589/5 (Teilfläche) und 1592/3 (Teilfläche).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech Vorbergen mit Oberlauf des Lechs geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das bereits bestehende Hotel "Filser" inklusive Nebenanlagen und -gebäuden . Zusätzlich befinden sich einige Gehölze im Süden des Geltungsbereiches.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist eben.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

- 6.2.2.1 Erfordernis für die Aufstellung der 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) ist die Realisierung von 6 Gästezimmern und 2 Personalzimmern im nordöstlich des Bestandshotels gelegenen Czaika Haus. Hieraus resultierend sind Anpassungen an der Stellplatzsituation bzw. den Garagen erforderlich.

Zur mittel- und langfristigen Bestandssicherung und nachhaltigen Weiterentwicklung des Hotels "Filser" sind die vorgenannten baulichen Erweiterungen erforderlich. Damit ein einheitliches, lesbares Planwerk entsteht, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan in den notwendigen Bereichen geändert und der Geltungsbereich gen Nordosten um das Czaika Haus erweitert. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen**

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.1.5 und Anhang 1 Festlegung der Stadt Füssen als Mittelzentrum.

- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
  - A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
  - A III 1/ A III 2/ A III 3 Bestimmung der Stadt Füssen als Mittelzentrum
  - B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
  - B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
  - B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 6.2.3.4 Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine Bestandsüberplanung und Erweiterung Richtung Nordosten. Die Möglichkeit der maßvollen Verdichtung wird hier genutzt.
- 6.2.3.5 Die Stadt Füssen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 08.10.2018). Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils bereits als Sonstiges Sondergebiet Hotel dargestellt, lediglich der kleine Erweiterungsbereich Richtung Nordosten ist noch als

Wohnbaufläche dargestellt. Auf Grund der Parzellenschärfe und zeichnerischen Darstellungsmöglichkeiten wird von einer weiteren Berichtigung abgesehen.

- 6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung der Stadt Füssen ist es, eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Hotels zu unterstützen und somit die Weiterentwicklung Füssen im touristischen Bereich zu ermöglichen.
- 6.2.4.2 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 3 BauGB ("vorhabenbezogener Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 6.2.4.3 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung, sondern nur die Grundzüge des Vorhabens.
- 6.2.4.4 Die Aufstellung der 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 6.2.4.5 Im Umfeld des Vorhabens befindet sich Wohnnutzungen im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 5 "für das Gebiet zwischen Augsburg- und Säulingstraße, König-Ludwig-Promenade und Südgrenze des Waldfriedhofs" (Fassung vom 11.02.1969) und Nr. 6 "für das

Gebiet zwischen Augsburg-Str., Robert-Schmid-Str., König-Ludwig-Promenade und Säuling-Str." (Fassung vom 11.03.1969). In den beiden vorgenannten Bebauungsplänen ist als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Der Hotelbetrieb konzentriert sich in erster Linie auf Rad- und Wandergäste oder Gäste, welche das Hotel zum Zwecke des Erhalts oder der Verbesserung der Gesundheit aufsuchen ("Kurgäste"). Es handelt sich bei dem "Hotel Filser" zudem um ein zertifiziertes "Schlafhotel". Dem sich hieraus ergebenden Ruhebedürfnis der überwiegenden Mehrzahl der Gäste wird durch das Betriebskonzept des "Hotel Filser" Rechnung getragen. Daher sind keine Nutzungskonflikte mit den umliegenden Wohnnutzungen zu erwarten.

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Hotel" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Hier wird die bereits in der ursprünglichen vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes aufgeführte Positivliste der geplanten Hotelnutzungen fortgeschrieben und um die Zulässigkeit von Wohnungen für Mitarbeiter erweitert.
- 6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
  - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen blei-

ben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheidet hierdurch z.B. aus.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der Hauptgebäude. Sie ist auch für Außenstehende (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

6.2.5.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich vertragliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des geplanten Vorhabens geringfügig hinausgeht. Darüber hinaus sind die Flächen für Garagen (auch Fahrrad- und Gerätegaragen) sowie für Stellplätze verbindlich geregelt.

6.2.5.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## 6.2.6 Infrastruktur

6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## **6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Säulingstraße" und "Straußbergerstraße" und durch die im Westen gelegene Bundes-Straße B16 ("Augsburger Straße") ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die weiteren gemeindlichen Straßen und fortführend die Bundes-Autobahn A7.

## **6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 6.2.8.1 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärmimmissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 28.11.2023).

Die Berechnungen der Gewerbelärmimmissionen zeigen, dass bei Umsetzung der bestehenden Planungen mit keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten zu rechnen ist.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen (z.B. zur Nutzung der Stellplätze und Warenanlieferung) enthalten.

## **6.2.9 Wasserwirtschaft**

- 6.2.9.1 Niederschlagswasser von bestehenden versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) wird über die Mischwasserkanalisation abgeleitet. Niederschlagswasser von hinzukommenden versiegelten Flächen wird über neu zu errichtende Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden) abgeleitet.
- 6.2.9.2 Auf Grund der Topografie ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren  
gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des nördlichen Stadtgebiets von Füssen rund 250 m südlich des Waldfriedhofs. Westlich grenzt die Straußbergstraße, südlich die Säulingstraße an. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die König-Ludwig-Promenade. Jenseits dieser Straßen sowie auch nördlich und südöstlich befindet sich Wohnbebauung. Etwa 70 m weiter westlich verläuft die Bundesstraße B 16; etwa 520 m weiter östlich fließt der Lech, der an dieser Stelle das Stadtgebiet begrenzt.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um das Grundstück des bestehenden Hotels "Filser" sowie des nordöstlich angrenzenden Gästehauses. Das Plangebiet umfasst neben dem Hotelgebäude und dem Gästehaus mit Zufahrten, Fußwegen und Stellplätzen überwiegend Rasenflächen sowie Gehölzflächen. Bei den vorkommenden Gehölzen handelt es sich um einzelne Bäume im

Gartenbereich an der Säulingstraße im Süden (Hängebuche, Rosskastanie) und südlich des Gästehauses nahe der König-Ludwig-Promenade im Osten. Daneben kommen etliche Ziersträucher und Kleinbäume vor (Flieder, Sommerflieder, Rotdorn, Pflaumenbaum, Zierkirsche, einzelne Thuja). Um zu ermitteln, ob im Gebiet artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, fanden am 04.03.2020 eine Gebäudekontrolle sowie eine Begutachtung des Gehölzbestandes durch einen Biologen statt (siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 04.03.2020). Dabei konnten keine aktuellen Hinweise auf Brutvögel am Gebäudebestand festgestellt werden. Die Balken unterhalb des Daches und die Blechverschalung dienten möglicherweise als ehemaliger Brutplatz (Kotspuren), wurden aber mittlerweile durch Bretter und Gitter versperrt. Aktuell ist von keinen gebäudebrütenden Arten auszugehen. An den Bestandsgebäuden konnten keine Hinweise auf Fledermäuse erbracht werden. Es wurden keine Individuen oder Kotspuren entdeckt. Jedoch weist der Dachstuhl durch Ein- und Ausflugmöglichkeiten, Vorkommen von Spalten und geeignetem Material (sägeraue Holzbretter) grundsätzlich Potential als Fledermausquartier auf. Die untersuchten Strauchbestände im zentralen Plangebiet (Bereich der Erweiterung) wiesen keine Nester oder Anzeichen auf Brutgeschehen auf. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere im südlichen Plangebiet (Bereich der Bäume) sowie in den Gehölzen im östlichen Plangebiet zumindest zeitweise siedlungstypische Vögel vorkommen.

#### 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer räumlicher Nähe befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Altgrasbestände im nordöstlichen Füßen" (Nr. 8430-0041-001) befindet sich nördlich in 225 m Entfernung.

#### 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Untergrund stehen spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Spätglazialterrasse) an. Hierbei handelt es sich um wechselnd sandige, steinige, z.T. schwach schluffige Kiese. Ursprünglich hatte sich aus den glazialen, carbonathaltigen Schottern und den flach darüber lagernden Lehmen als Bodentyp Pararendzina ausgebildet. Da das Plangebiet innerhalb eines bereits seit langem besiedeltem Bereich liegt, kommen aktuell anthropogen überprägte Bodenformen vor. Auf einem nicht unerheblichen Teil der überplanten Flächen sind die anstehenden Böden bereits versiegelt und damit funktionslos (Hotelgebäude, Gästehaus, Nebenanlagen). Die unversiegelten Bereiche werden als Garten genutzt, sind also zumindest zu großen Teilen dauerhaft mit Vegetation bedeckt und können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Auf Grund der im Untergrund anstehenden Schmelzwasserschotter ist von einer hohen Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser auszugehen.

#### 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet vor. Das nächste größere Gewässer ist der Lech etwa 520 m östlich. Überflutungsprobleme bestehen lagebedingt nicht. Die bestehenden Gebäude verfügen über einen Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt derzeit im Misch-System. Das Schmutzwasser wird über die gemeindlichen Kanäle dem Klärwerk des Abwasserzweckverbands Füssen zugeführt. Das Niederschlagswasser der bestehenden versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) wird über die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

#### 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke mit kleinen Freiflächen (Gärten), auf denen etliche Gehölze vorkommen. Die Gehölze tragen zur Frischluftbildung bei. Das Plangebiet liegt inmitten bestehender Bebauung; auch die umliegende Bebauung ist eher kleinteilig (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten). Der überplanten Fläche kommt daher keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

#### 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Füssener Becken, einem Teil der Lech Vorberge. Das Gebiet ist vor allem durch die ebene Lage inmitten bestehender Bebauung an einem gut einsehbaren Straßeneck geprägt. Für das Ortsbild bedeutsam sind die Bäume entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie im östlichen Plangebiet (d.h. entlang der Säuling- und Straußbergstraße und nahe der König-Ludwig-Promenade), da sie den Straßenraum wirksam begrünen und von den benachbarten Grundstücken aus sichtbar sind. Das Gebiet ist für die Erholung von Bedeutung, da das bestehende Hotel Touristen eine Unterkunft bietet und diese von hier aus den Ort und die Umgebung erkunden. Die unmittelbar östlich verlaufende König-Ludwig-Promenade wird von Einheimischen und Besuchern zum Flanieren genutzt. Auf das Landschaftsbild hat die Fläche lagebedingt keinen Einfluss.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

### 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Erweiterung des Hotels und des Gästehauses und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der bisherigen Garten- bzw. Freiflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Auf Grund der innerörtlichen Lage kommt es nicht zur Zerschneidung von Lebensräumen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die bestehende Nutzung (Gärten, Hotelgäste) handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Die bauliche Erweiterung des Hotelgebäudes findet im nördlichen Bereich statt, wo derzeit einige Sträucher stehen. Diese gehen durch die Umsetzung des Bauvorhabens verloren. Durch die Erweiterung des Gästehauses in südliche und

östliche Richtung sind einzelne Sträucher und Gehölze betroffen. Hierbei handelt es sich jedoch vor allem um Ziergehölze. Die notwendigen Gehölzbeseitigungen müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchgeführt werden. Bei Eingriffen in die für Fledermäuse geeigneten Bereiche der Dachstühle ist darauf zu achten, das vorhandene Quartierpotential zu erhalten. Ein und Ausflugmöglichkeiten, sowie die Nischenbeschaffenheit sollen erhalten bleiben. Ist dies beim Bauvorhaben nicht möglich, sind Ersatzmaßnahmen vor Beginn des Bauvorhabens umzusetzen, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs. Als Ersatzmaßnahmen eignen sich Fledermauskästen, die als Spaltenquartiere dienen können (z.B. Flachkästen Strobel). Diese sollen am Gebäude angebracht werden. Um Konflikte mit möglichen Fledermausvorkommen zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

#### 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Auf Grund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.

#### 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um kleinere Erweiterungen auf bereits bebauten Grundstücken handelt.

#### 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der zusätzlichen Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der Versiegelung werden zudem durch die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser weitestgehend minimiert. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt für die neue Bebauung im Trenn-System. Das Schmutzwasser wird weiterhin über die gemeindlichen Kanäle dem Klärwerk des Abwasserzweckverbands Füssen zugeführt. Das Niederschlagswasser der neu hinzukommenden versiegelten Flächen wird über neu zu errichtende Versickerungseinrichtungen wieder dem Untergrund zugeführt.

#### 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und der Tatsache, dass lediglich einzelne Sträucher und kleine Bäume von der Baumaßnahme betroffen sind, sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

#### 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. Auch im Ortsbild fallen die Anbauten kaum auf, da diese im rückwärtigen Bereich (nördlich des bestehenden Hotelgebäudes und südlich des Gästehauses) stattfindet. An der Eingrünung des Straßenraumes durch die im Süden und Westen bestehenden Gehölze ändert sich nichts. Auch der Gehölzbestand im Osten bleibt weitgehend erhalten. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen der baulichen Erweiterung auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Baustruktur einfügt.

### 7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Im südlichen und östlichen Plangebiet werden zwei private Grünflächen festgesetzt, auf der die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind und die damit jetzt und zukünftig der Eingrünung des Hotelgeländes zum öffentlichen Raum und zum Nachbargrundstück hin dienen.

7.2.3.3 Um sicherzustellen, dass die Eingrünung ein ausreichendes Maß erreicht bzw. behält, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mindestens vier hochstämmige Laubbäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die im Bereich der festgesetzten Pflanzbindung (private Grünfläche) vorhandenen Laubbäume sind auf dieses Pflanz- und Erhaltungsgebot anrechenbar. Hierdurch wird ein Anreiz geschaffen, den Gehölzbestand möglichst gut zu schützen, zu pflegen und langfristig zu erhalten. Neben den positiven Effekten für das Ortsbild tragen die Gehölze auch dazu bei, einen möglichst hohen Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten zu erhalten. Daher sind abgängige Gehölze auch durch langfristig gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.5 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurden zum Teil auch Ziergehölze berücksichtigt, da es sich bei den Freiflächen im Geltungsbereich um bestehende Gartenanlagen handelt. Die hier bereits vorkommenden Gehölze wurden in die Pflanzliste mit aufgenommen, da das Hotel an seine Außenanlagen, insbesondere im Empfangsbereich, besondere gestalterische Anforderungen stellt, um gegenüber den Gästen ein repräsentatives Erscheinungsbild bieten zu können.

- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Rosen-Züchtungen, einzelne Thuja), wird auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen (Nadel-)Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder ortsbildnerischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

- 8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zu Materialien und Farben der Dächer von Hauptgebäuden und zu Werbeanlagen.

### 8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rostbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 8.1.2.2 Sonnenkollektoren auf Dächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Dächern zu erhalten.

### 8.1.3 Stellplätze

- 8.1.3.1 Für die bereits bestehenden Stellplätze lässt sich § 5 Abs.1 der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Anordnung der Stellplätze nicht umsetzen. Die neu zu errichtenden Stellplätze werden jedoch so angeordnet, dass die Maßgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen eingehalten werden.

### 8.1.4 Werbeanlagen

- 8.1.4.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

Auf Grund der Nutzung als "Schlafhotel" sollten Werbeanlagen zurückhaltend gestaltet werden. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Lage der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

### 9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,43 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen "Hotel"	0,34	79,0 %
Private Grünflächen	0,09	20,9 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	>0,01	0,1 %

### 9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die städtische Sammelkanalisation der Stadtwerke Füssen.

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Füssen

- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz Elektrizitätswerke Reutte AG
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: schwaben netz
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

### **9.3 Zusätzliche Informationen**

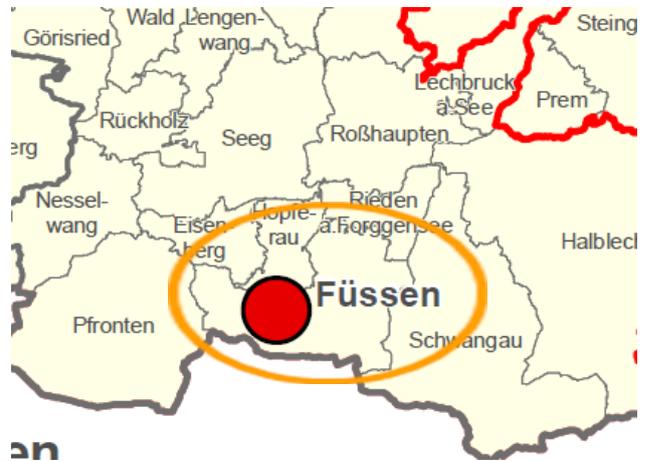
#### **9.3.1 Planänderungen**

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 26.01.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 06.02.2024 wie folgt Berücksichtigung.

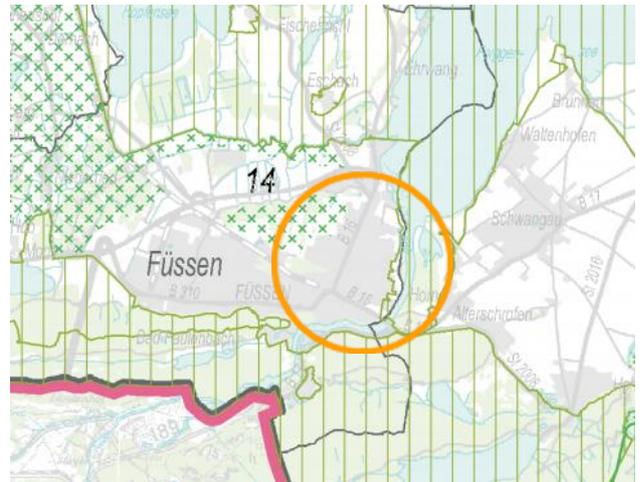
Für die in der Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.01.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 06.02.2024 enthalten):

- Anpassung des Hinweises unter Ziffer 4.5 zur Erforderlichkeit der Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde im Fall von Gehölzrodungen
- Anpassung des Hinweises unter Ziffer 4.8 zum Umgang mit schadstoffbelastetem Boden
- Ergänzung des Hinweises zum Grundwasserschutz unter Ziffer 4.9
- Anpassung/Kürzung des Hinweises unter Ziffer 4.11 (vorher 4.10) zu Luftwärmepumpen
- Ergänzungen der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Anhang 2, "Strukturkarte"; Darstellung als "Mittelzentrum" im "allgemeinen ländlichen Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Sonderbaufläche (SO) Hotel und Wohnbaufläche



Blick von Südosten auf das Hotel  
"Filser".



Blick von Norden auf das Hotel  
"Filser" von der "Straußberger-  
straße" aus.



Blick auf die Bestandssituation



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 10.10.2023. Der Beschluss wurde am 13.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 13.12.2023 bis 22.01.2024 (Billigungsbeschluss vom 05.12.2023; Entwurfsfassung vom 28.11.2023; Bekanntmachung am 13.12.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.12.2023 (Entwurfsfassung vom 28.11.2023; Billigungsbeschluss vom 05.12.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 06.02.2024 über die Entwurfsfassung vom 26.01.2024.

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) in der Fassung vom 26.01.2024 dem Satzungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 06.02.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Füssen, den .....

.....  
Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister

## 12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und 1. Erweiterung der vorhabenbezogenen ersten Änderung des Bebauungsplanes N 5 – Südlich des Waldfriedhofes (Erweiterung Hotel) ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Füssen, den .....

.....  
Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 28.11.2023  
Plan geändert am: 26.01.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektleitung	C. Berberich
Stadtplanung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	F. Rosa
Immissionsschutz	L. Brethauer

Verfasser:

.....  
(i.A. C. Berberich)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.