

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

**Bebauungsplan W 27 - Am Kobelhang, erste Änderung  
im beschleunigten Verfahren nach 13 a BauGB**

**in der Fassung vom 02.03.2010**

# **Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu**

## **Bebauungsplan W 27 Am Kobelhang, erste Änderung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

### **Inhalt**

**Satzung**

**Verfahrensverlauf**

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung  
und Verfahrensvermerken**

**Begründung**

### **Auftraggeber:**

Stadt Füssen  
Lechhalde 3  
87629 Füssen,

### **Planung:**

abtPlan  
Büro für kommunale Entwicklung  
Am Ruderatsbach 1  
87616 Marktoberdorf

**Stadt Füssen**

**Landkreis Ostallgäu**

## **Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan W 27 - Am Kobelhang, erste Änderung im beschleunigten Verfahren 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),
  - des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
  - des Bayer. Denkmalschutzgesetzes,
  - des Bundesimmissionsschutzgesetzes

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen **den Bebauungsplan W 27 - Am Kobelhang, erste Änderung** als Satzung.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der ersten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes W 27- Am Kobelhang umfasst zwei Gebietsteile, wobei im Planbereich B nur die Baugrenze auf der Bebauungsplanzeichnung geändert wird.

#### 1. Planbereich A:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Flurnummer 683/3 (TF-Kemptener Straße), 750/2 (TF), 750/10 (TF), 750/11 (TF Kemptener Straße), 751/1 (TF Kemptener Straße) und 751/2, Gemarkung Füssen. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 0,37 ha auf.

#### 2. Planbereich B:

Das Plangebiet die Grundstücke Fl. Nr. 853, 754 und Teilfläche der Fl. Nr. 754/3, siehe Bebauungsplanzeichnung.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachstehenden textlichen Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 02.03.2010.

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO).
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; sie sind unzulässig.
3. Unter Hinweis auf 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Von den unter Ziffer 2 und 3 ausgeschlossenen Nutzungen der Vergnügungsstätten sind folgende Nutzungen nicht betroffen: Normaler Barbetrieb mit Musik und Tanz, Gaststättenbetrieb mit Biergarten und Café.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl 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 bis zu 70 % überschritten werden darf. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z. B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen und dergleichen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
2. Unter Hinweis auf § 16 Abs. 6 BauNVO wird für das auf dem Grundstück Fl. Nr. 751/2 geplante Gebäude eine Ausnahme von der in § 17 Abs. 1 BauNVO höchst zulässigen Geschossflächenzahl um 0,3 auf insgesamt 1,5 zugelassen. Voraussetzung hierfür ist die Zurücknahme des Dachgeschosses von der Außenwand mit einer umlaufenden Attika und Flachdachterrasse. Die Wandhöhe von Oberkante Erdgeschoss bis Oberkante Attika wird dabei auf maximal 10,50 m begrenzt. Die Treppenhäuser in etwa in der Mitte der Nord- und Südseite dürfen ohne Zurücksetzung bis zum Dachgeschoss durchgeführt werden. Die Firsthöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, beträgt maximal 13,50 m.

#### **§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße**

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und teilweise durch Baulinien bestimmt.
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Gebäuderichtung (Firstrichtung) vorgeschlagen.

#### **§ 6 Garagen und Nebengebäude**

1. Garagen/Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie 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**

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

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

(2) Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

2. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit 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	Firsthöhe max.	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der VG
MI Gebiet	13,80 m	PD oder Walmdach, FD nur untergeordnet	15° - 22° Widerkehr ab 8°	E, o	16,50 m	III + D

### Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, o = offene Bauweise,

III + D = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das vierte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

PD = Pultdach, Walmdach, FD = Flachdach für die Dachterrasse bei dem Gebäude Fl. Nr. 751/2

Maximale Firsthöhe = 13,80 m. Die Firsthöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis OK First. Die Höhenlage der Gebäude wird für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss definiert mit max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände.

Die maximale Wandhöhe beträgt 10,50 m, gemessen von OK Erdgeschossfußboden bis OK Attika bei Haus Fl. Nr. 751/2 bzw. OK Dachhaut an der Traufe bei dem bestehenden Haus Fl. Nr. 750/2.

2. Es sind nur Pult- und Walmdächer, teilweise auch Flachdächer (Umlauf im Dachgeschoss) zulässig. Bei dem Gebäude Fl. Nr. 751/2 ist das IV. Geschoss als zurückgesetztes Dachgeschoss auszubilden. Bei dem bestehenden Gebäude Haus Nr. 31 Fl. Nr. 750/2 dürfen auf dem bestehenden Pultdach Dachaufbauten mit Widerkehr nach Norden ausgerichtet als Pultdach mit 8° Dachneigung eingerichtet werden.

Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten/Ziegel in naturroter Farbe zu erfolgen.

3. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit einem vorwiegend hellen Anstrich zugelassen; kräftige Farben sind in Teilbereichen zulässig; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
4. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
5. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage bzw. oberirdisch unterzubringen. Die anteiligen Besucherstellplätze sind auf dem Gelände oberirdisch nachzuweisen. Die Begrenzung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt bei dem Gebäude Fl. Nr. 751/2 darf entlang der Grenze zu Fl. Nr. 751 errichtet werden.
7. Solaranlagen sind in die Dach- und Wandfläche harmonisch zu integrieren. Aufgeständerte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

### **§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser**

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,00 m Höhe beschränkt, wobei die Materialien dem ortsüblichen Bild anzupassen sind.
2. Die oberirdischen Stellplätze sind in wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster. Die Tiefgaragenzufahrt wird befestigt (Asphalt, Pflaster oder dgl.).
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 Immissionsschutz**

Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z.B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Die Nord-, West- und Ostfassaden sind dem **Lärmpegelbereich IV** zuzuordnen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster auf der West-, Nord- oder Ostfassade liegen, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist"

### **§ 11 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft bzw. die Kemptener Straße hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 3,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist ihre Höhenlage auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Gemäß § 10 BauGB tritt die erste Änderung des Bebauungsplanes W 27 - Am Kobelhang mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Füssen,  
Stadt Füssen

---

Iacob  
Erster Bürgermeister

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen.

---

## **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. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung**

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

1. 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.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. 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 vorliegenden Planbereich werden die Behältnisse am Ziegelangerweg abgestellt. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

**Verfahrensverlauf:**

1. Aufstellungsbeschluss der ersten Änderung des Bebauungsplanes W 27 - Am Kobelhang am 16.09.2009.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 23.09.2009 (§ 2 Abs. 1 BauGB) mit Hinweis auf das beschleunigte Verfahren und die Unterrichtung der Öffentlichkeit.
3. Der Stadtrat der Stadt Füssen billigt am 15.12.2009 den Entwurf der ersten Änderung und beschließt die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.12.2009 unter Hinweis auf das beschleunigte Verfahren für den Entwurf der Änderung in der Fassung vom 24.10.2009, ergänzt am 15.12.2009 bekannt gemacht.
4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.1 BauGB Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 13 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2010 bis zum 03.02.2010.
5. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss prüfte am 02.03.2010 die Stellungnahmen aus der Beteiligung, wägte diese ab und beschloss den Bebauungsplan als Satzung.
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die erste Änderung des Bebauungsplanes W 27 - Am Kobelhang erfolgte am 23.03.2010.

Mit der Bekanntmachung ist die erste Änderung des Bebauungsplanes W 27 – Am Kobelhang in Kraft getreten. Die Unterlagen werden im Rathaus der Stadt Füssen während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



## Begründung

### 1. Veranlassung

Das Plangebiet der ersten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes W 27 - Am Kobelhang umfasst zwei Teilgebiete und zwar südlich der Kemptener Straße im Bereich der Tennishalle und der Feuerwehr bzw. westlich der Florianstraße mit dem Gebietsteil „Planbereich A“ sowie in der südöstlichen Ecke mit dem Gebietsteil „Planbereich B“. Es soll im Planbereich A das Sondergebiet Sportstätten mit festgesetzter Bestimmung (750/10, Teilfläche und 750/2, Teilfläche) und die Fläche für den Gemeinbedarf „P“ = Parkplatz (751/2) in ein Mischgebiet gewerblicher Prägung geändert werden. Im Planbereich B wird die südliche Baugrenze verändert.

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich würde. Es soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit innerstädtischen, gewerblichen Flächen in angemessener Frist Rechnung getragen und die nachhaltige Nutzung in dem baulich nicht fertig gestellten Gebäude Kemptener Straße 31 sichergestellt werden. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 3.600 m<sup>2</sup> auf. Im beschleunigten Verfahren ist eine vorherige oder gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, sondern es ist eine nachträgliche Anpassung im Wege der Berichtigung vorzunehmen.

Die derzeitige Situation ist in der nachfolgenden Abbildung des rechtskräftigen Bebauungsplanes W 27 zu ersehen.

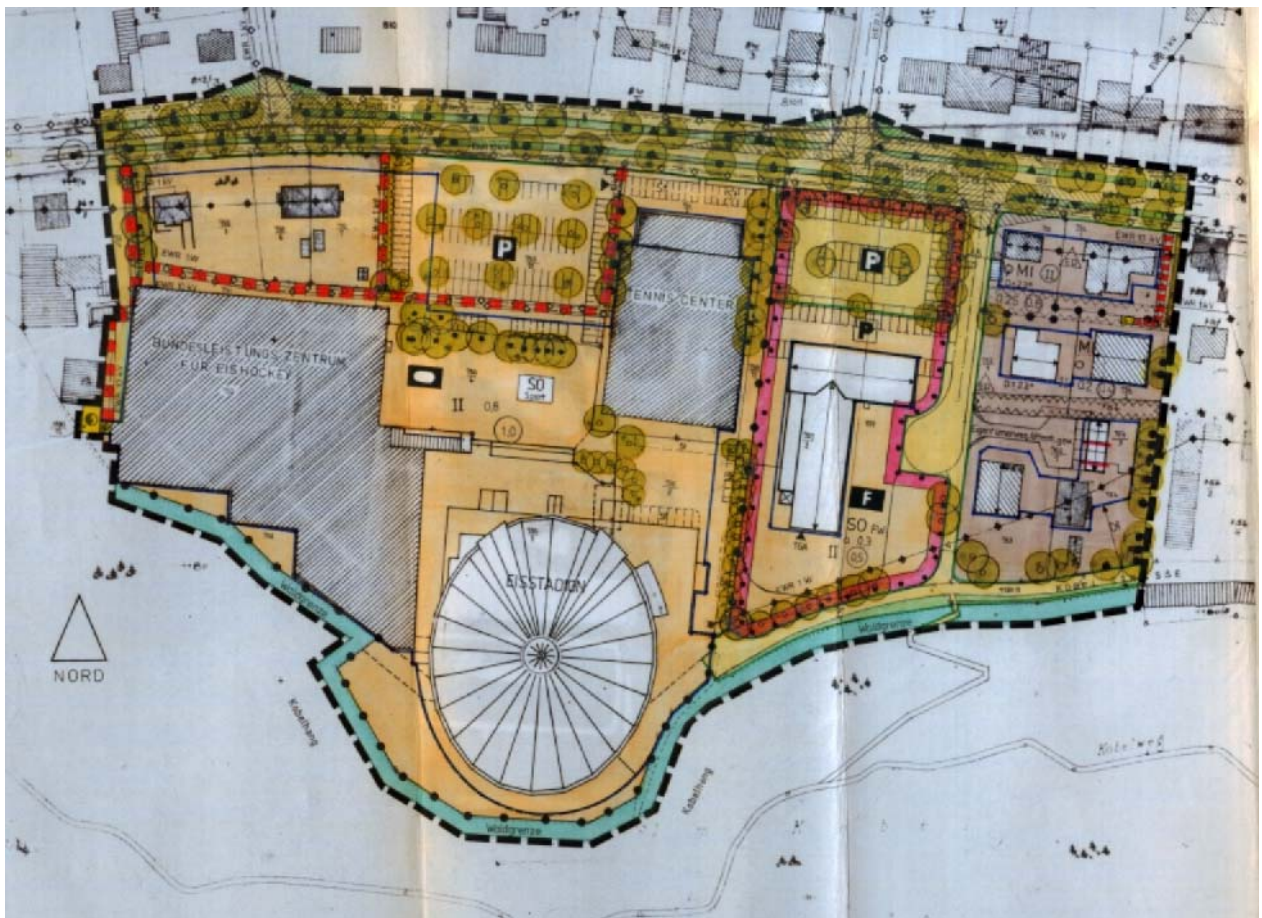


Abbildung 1: Bebauungsplan W 27 - Am Kobelhang

Der Erste Bürgermeister der Stadt Füssen hat am 16.09.2009 die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes W 27 - Am Kobelhang beschlossen. Der Stadtrat der Stadt Füssen fasste am 15.12.2009 den Billigungsbeschluss für den Entwurf der Änderung und beauftragte die Verwaltung, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

## **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet der ersten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes W 27 - Am Kobelhang umfasst zwei Gebietsteile:

### 1. Planbereich A:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Flurnummer 683/3 (TF-Kemptener Straße), 750/2 (TF), 750/10 (TF), 750/11 (TF Kemptener Straße), 751/1 (TF Kemptener Straße) und 751/2, Gemarkung Füssen. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 0,37 ha auf.

### 2. Planbereich B:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 853, 754 und Teilfläche der Fl. Nr. 754/3, siehe Bebauungsplanzeichnung. Hier soll nur eine Baugrenze in Abstimmung mit der Abteilung Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verschoben werden. Dieser Planbereich umfasst 0,25 ha.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### 3.1 Regionalplan

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 sich der Bebauungsplan im Innenbereich befindet, teilweise nur ein bestehendes Gebäude einer Sanierung und neuen Nutzung zuführt sowie auf einem benachbarten Grundstück ein weiteres Geschäftshaus errichtet wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Siedlungsfläche die Ziele der Raumordnung beachtet werden und hier keine Verletzung von zu beachtenden Zielen der Raumordnung festzustellen sein wird.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4, von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. Hierin ist das Plangebiet mit der Fl. Nr.750/2 als Fläche für den Gemeinbedarf Sportstätten bzw. Fl. Nr. 751/2 als öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz dargestellt. Dieser Bereich soll geändert werden in ein Mischgebiet mit den entsprechenden Stellplätzen. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Die derzeitige Situation des Flächennutzungsplanes ist nachfolgend dargestellt.

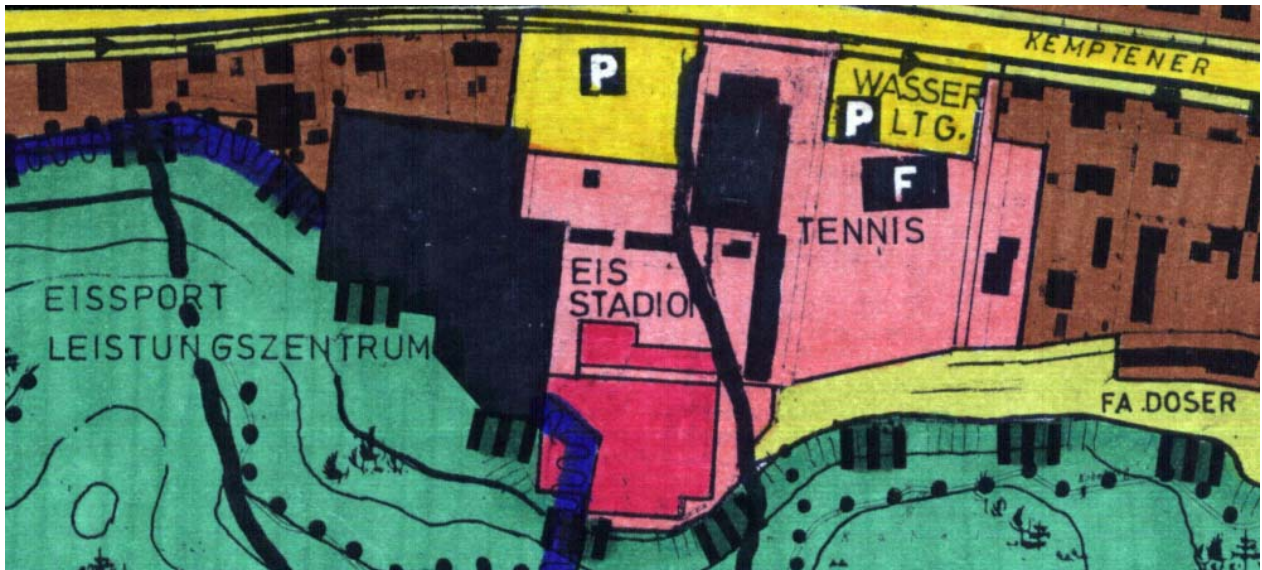


Abbildung 2: Ausschnitt des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Füssen

#### **4. Lage und Bestand**

Auf dem Gelände des Plangebietes A befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 750/2 ein Gebäude, das als „Kopfbau“ unmittelbar vor der Tennishalle steht. Es soll in seinem Umfang erhalten werden. Östlich hiervon befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 751/2 ein Parkplatz, der in dieser Größenordnung nicht erforderlich ist bzw. derzeit einem Gewerbebetrieb (Autohandel) zur Verfügung steht. Er ist bisher über das Grundstück Fl. Nr. 750/2 und über die Florianstraße erreichbar.

Im Westen befindet sich auf dem Grundstück F. Nr. 750/10 ein größerer Parkplatz, insbesondere der Eisporthalle zugeordnet. Hier soll entlang der östlichen Grenze des Grundstücks ein 15 m breiter Streifen in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen werden, um eine Zeile Stellplätze für eine Doppelnutzung – Eisporthalle und Geschäftshaus – zu nutzen. Hierfür soll die vorhandene Anbindung an die Kemptener Straße gesichert werden. Diese Anbindung ist bereits in früherer Zeit für eine damals existierende Handschuhfabrik gewidmet worden. Hierauf wird Bezug genommen.

Das Landratsamt Ostallgäu hat zur Situation Kobelhang folgendes mitgeteilt:

„Der Bebauungsplanentwurf setzt die südliche Baugrenze von Fl. Nr. 751/2 auf die Grundstücksgrenze und verweist gleichzeitig auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach der BayBO. Eine Bebauung bis zur Baugrenze setzt deshalb eine Abstandsflächenübernahme durch den südlichen Grundstücksnachbar (hier: Stadt Füssen) voraus. Zur Information wird darauf hingewiesen, dass ein atypischer Sachverhalt, der die Erteilung einer Abweichung von Abstandsflächen nach Art. 6, Art. 63 BayBO rechtfertigen würde, nicht vorliegt. Von einer Abweichung kann deshalb nicht ausgegangen werden.“

Hierzu hat die Stadt am 02.3.2010 folgendermaßen abgewogen:

Der Bayerische Gesetzgeber hat bei den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eine Regelung getroffen, wonach dem Bauplanungsrecht der Vorzug gegeben werden kann. Hiervon soll Gebrauch gemacht werden. Insofern wird entlang der südlichen Grenze eine Baulinie festgesetzt. Das näher an die Grenze heranrückende Untergeschoss – Tiefgarage – entfaltet keine Abstandsflächenrelevanz. Hinsicht des Brandschutzes sieht die Stadt Füssen keine Probleme, da eine mögliche Brandbekämpfung vom Hof der Feuerwehr aus erfolgen kann.

Im Plangebiet B wird in der südöstlichen Ecke lediglich die Baugrenze so nach Süden verschoben, dass die Waldabstandsgrenze noch eingehalten wird. Dieser Abstand von 5 m bzw. 10 m ist mit der zuständigen Forstbehörde abstimmt worden.

Das Landratsamt Ostallgäu hat zur Situation Kobelhang folgendes mitgeteilt:

„Die Baugrenze wird nach Süden zum Kobelhang hin ausgeweitet. Der Kobelhang ist bezüglich der Sicherheit für die Anwohner zu analysieren und zu bewerten (Steinschlag, Felssturz, Baumwurf). Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung von der Gemeinde zu garantieren, soweit sie durch deren Bauleitplanung beeinflusst wird. Dies geschieht hier durch Heranrücken der Baugrenzen an den Kobelhang. Um das Gefahrenpotential nicht weiter zu erhöhen, soll auf eine Nutzungsintensivierung und Verringerung der Pufferzone verzichtet werden.“

Hierzu hat die Stadt am 02.3.2010 folgendermaßen abgewogen:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Die Hangsituation wurde im Zuge der Errichtung der Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1180/14 untersucht. Der Schutzwald wurde an dieser Stelle entsprechend zurück genommen und loses Geröll mit entsprechendem Verbau gesichert. Die nunmehr auf dem Grundstück Fl. Nr. 753 und 754 nach Süden verschobene Baugrenze folgt lediglich dem Maß der bereits auf dem Grundstück Fl. Nr. 1180/14 errichteten Garagen. Die Situation wurde zuvor mit einem Vertreter des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Füssen, besichtigt und die Maße für die südliche Erweiterung der Baugrenze unter Beachtung des Schutzwaldes festgelegt. Eine entsprechend einvernehmliche Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung Forsten, liegt vor.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich nur noch auf das Plangebiet A.

## **5. Planung**

### 5.1 Allgemeines

Das Plangebiet Teilfläche A befindet sich südlich der Kemptener Straße im Innenbereich. Die vorhandene Bebauung im bestehenden Sondergebiet sowie der Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr ist von großen Baukörpern der Eissporthalle, der Tennishalle mit „Kopfbau“ sowie dem Feuerwehrhaus geprägt. Östlich wird das Plangebiet durch die Florianstraße begrenzt. Die Fahrbahn der Kemptener Straße, früher B 310, ist entlang der südlichen Grenze durch einen Grünstreifen mit ca. 2 m Breite und einem Geh- und Radweg mit ca. 2,3 m Breite getrennt.

Das bestehende Gebäude vor der Tennishalle wurde errichtet, blieb aber in den Obergeschossen bisher ohne Nutzung. Mit dem geplanten Umbau soll das dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden. Es sollen im Erdgeschoss die bestehende Gaststätte beibehalten und anstelle des Autohandels eine Orthopädie eingerichtet werden. In den übrigen Geschossen können weitere Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO eingerichtet werden, soweit die Einschränkungen und Hinweise der Satzung beachtet werden. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 751/2 wird vor dem Gebäude der Feuerwehr ein neues Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 671 m<sup>2</sup> errichtet. Hier ist im Unterschoss eine Tiefgarage geplant. Die Zufahrt erfolgt von Osten über die Florianstraße. Die bisherige Anbindung nach Westen zum vorgenannten Parkplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 750/10 mit Anbindung zur Kemptener Straße bleibt bestehen.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Mischgebiet (MI) gemäß 6 BauNVO festgesetzt werden. Die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden unter Hinweis auf die Regelung in § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt auch für die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten; die Rechtsgrundlage ist hier § 1 Abs. 6 BauNVO. Die Stadt möchte neben den im Stadtgebiet bereits zugelassen zwei Bereichen keine weitere „Vergnügungsmeile“ im vorgenann

ten Sinne eröffnen. Von diesem Ausschluss sind im Plangebiet allerdings nicht betroffen, die normalen gastronomischen Betätigungen in Form einer Bar mit Musik und Tanz, Gaststätte mit Biergarten und Café.

### 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. Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Entwicklung durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt.

Die Stadt Füssen hat sich im vorliegenden Mischgebiet für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 bzw. 1,5 entschieden sowie zur Anzahl der Vollgeschosse mit III+D. Damit wird das bereits bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 750/2, Kemptener Straße 31, gesichert. Es wird allerdings das bisherige Dachgeschoss durch den Einbau von weiteren Widerkehren zu einem Vollgeschoss. Die gleiche Anzahl der Vollgeschosse soll auch bei dem östlich angrenzenden Gebäude zulässig sein. Das vierte Geschoss ist dabei als „Penthaus“ zurückgesetzt. Die umlaufende Attika weist eine Wandhöhe von maximal 10,50 m auf. Dadurch erscheint dieses Gebäude auf die Oberkante der Attika bezogen nur als ein dreigeschossiges Gebäude und fügt sich damit gegenüber der übrigen Bebauung im Straßenzug der Kemptener Straße gut in das Ortsbild ein. Die Firsthöhen werden auf maximal 13,80 m begrenzt.

Die Stadt Füssen möchte von der Regelung des § 31 Abs. 1 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 751/2 eine Ausnahme für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete als Obergrenze festgelegten Geschossflächenzahl von 1,2 auf eine GFZ von 1,5 zulassen. Voraussetzung hierfür ist die Zurücknahme des Dachgeschosses von der Außenwand mit einer umlaufenden Attika und Flachdachterrasse. Die Wandhöhe von Oberkante Erdgeschoss bis Oberkante Attika wird dabei auf maximal 10,50 m begrenzt. Die Treppenhäuser in etwa in der Mitte der Nord- und Südseite dürfen ohne Zurücksetzung bis zum Dachgeschoss durchgeführt werden. Die Stadt hat ein besonderes Interesse daran, dass diese Lücke entlang der Kemptener Straße mit einem Gebäude geschlossen wird, das sich in Höhe und Baumassen an dem Haus Nr. 31 orientiert. Die Kemptener Straße verlangt diese städtebauliche Gewichtung als wichtige Ost-Westachse zwischen der historischen Innenstadt und dem westlichen Gewerbeschwerpunkt. Die Höhenentwicklung passt sich der vorhandenen Traufhöhe an.

Die vorgenannte Erhöhung ist auch aus Gründen des Nachbarschutzes vertretbar. Die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche für das geplante Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 151/2 zum östlichen Nachbarn wird eingehalten. Mit dieser Einhaltung der vorgenannten Abstandsfläche sind gleichzeitig die Belange wie Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz u. dgl. für die benachbarten Grundstücke eingehalten, zumal noch eine Verkehrsfläche dazwischen liegt und der Gebäudeabstand zu Haus Nr. 25 an der Ecke Florian – Kemptener Straße 20 m und zum Haus Florianstraße 1, immerhin 28 m beträgt.

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 70 % überschritten werden. Diese erhöhte Anrechnung ergibt sich aus dem erhöhten Prozentsatz der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen, wonach statt den 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit hier 2 Stellplätze pro WE gefordert sind. Die Stadt Füssen möchte bei der sinnvollen Ergänzung der geplanten gewerblichen Nutzung das Stellplatzangebot den tatsächlichen Erfordernissen ausgerichtet wissen.

#### 5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude innerhalb des Plangrundstücks soll möglichst in Ost-West verlaufen, um den Straßenraum der Ost-West-Achse der Kemptener Straße zu unterstützen. Mit dem zu ergänzenden Gebäude wird durch die vorhandene massive Bebauung der Eissporthalle, der Tennishalle und auch der Feuerwehr aufgenommen.

#### 5.5 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. Unter anderem sind in § 8 Abs. 1 bis 7 der gegenständlichen Satzung Dachform, Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Zaun, Werbeanlagen und Außengestaltung festgelegt. Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden. Einzelne Bereiche und Teilflächen können auch kräftigere Farben aufweisen. Ferner darf das Gelände mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Die Geschosszahl wird bei dem geplanten Gebäude auf der Fl. Nr. 751/2 durch die Oberkante der umlaufenden Attika auf drei Geschosse mit einer Höhe von maximal 10,50 m begrenzt. Diese Höhenbeschränkung wird auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes gegenüber der östlich angrenzenden bestehenden Bebauung so gewählt.

Das IV. Geschoss als Dachgeschoss tritt hinter die Außenkante der vorgenannten Attika zurück. Hierdurch entsteht eine Attika und eine umlaufende schmale Dachterrasse. Das Dach wird als Walmdach ausgebildet.

Bei dem bestehenden Gebäude wird an der Anzahl der Geschosse nichts geändert. Das bestehende IV. Geschoss wird als Vollgeschoss ausgebaut indem die Dachaufbauten als Widerkehr, nach Norden zur Kemptener Straße ausgerichtet, ergänzt werden. Zur Kemptener Straße wirkt durch die nach Norden ausgerichtete Dachneigung des bestehenden Pultdaches als dreigeschossiges Gebäude. Die Widerkehre nehmen das Pultdach auf. Sie sind allerdings nach Süden geneigt. Die bestehende Dachneigung des Pultdaches beträgt 17°, die der Widerkehre nur 5°.

Grundsätzlich soll ein Beitrag der CO<sub>2</sub> Minderung und damit ein positiver Beitrag zur Klimaveränderung geleistet werden. Hierzu weist die Stadt Füssen darauf hin, dass alle Maßnahmen der Energieeinsparung bei der Errichtung der geplanten Gebäude genutzt werden wie auch bei der späteren Nutzung. Hierzu dient auch die Verwendung regenerativer Energie – hier die Sonnenenergie in Form von Sonnenenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren auf dem Dach oder der Fassade. Aus gestalterischen Gründen werden allerdings aufgeständerte Solaranlagen auf dem Dach ausgeschlossen.

#### 5.6 Garagen und Nebengebäude

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Florianstraße aus mit einer Rampe entlang der südlichen Grenze in das Kellergeschoss. Das Kellergeschoss tritt nach Süden vor die Fassade des über dem Kellergeschoss aufgehenden Gebäudes vor teilweise bis zur Grenze, im westlichen Teil des Gebäudes mit 50 cm Abstand zur südlichen Grenze. Die übrigen Stellplätze sind oberirdisch untergebracht. Das Parkplatzangebot wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 750/10 im westlichen Anschluss an die oben beschriebene Bebauung ergänzt. Hier wird eine Stellplatzzeile wegen der unterschiedlichen Nutzungszeiten Geschäftshaus und Eissporthalle doppelt genutzt.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen.

## 5.7 Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden über die Kemptener Straße und von Osten über die Florianstraße erschlossen. Die Zufahrt über die Kemptener Straße wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die Widmung hierfür besteht schon seit vielen Jahren, die seinerzeit für eine rückwärts gelegenen Handschuhfabrik eingerichtet wurde. Die Kemptener Straße weist entlang der südlichen Seite der Fahrbahn einen Grünstreifen auf, der teilweise mit Bäumen überstellt ist. Daran schließt sich ein kombinierter Rad- und Fußweg an.

## 5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet A gliedert sich wie folgt auf:

Mischgebiet (Fl. Nr. 750/2 und 751/2) =	2.720 m <sup>2</sup>
Parkplatz mit neuer Zufahrt und Eingrünungsfläche (Anteil = 185 m <sup>2</sup> ) =	785 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche Kemptener Straße mit Straßenbergleitgrün =	<u>177 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	3.682 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet A weist somit eine Größe von rd. 0,37 ha auf.

Das Plangebiet B weist eine Größe von 0,25 ha auf.

## 6. Grünordnung

Unter Hinweis § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl wird ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert.

Es handelt sich um eine bebaute Innenbereichsfläche mit hohem Versiegelungsgrad. Ein vorhandenes Gebäude wird neu genutzt. Ein weiteres Gebäude wird auf einer Fläche, die bisher als Parkplatz genutzt wurde bebaut. Die nicht überbauten Flächen dienen nach wie vor als Stellplatzfläche und die Randbereiche werden als Grünflächen neu gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern überstellt. Die auf dem Plangebiet bestehende Eingrünung soll weitgehend erhalten werden und soweit möglich durch neue Grünflächen in den Randbereichen ergänzt werden. Dies gilt auch für die Kugel-ahornbäume entlang der nördlichen Grenze der Fl. Nr. 750/2.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

#### **Immissionssituation**

##### Planbereich A

Auf das bestehende und geplante Gebäude wirken die Lärmimmissionen der Sportanlagen, des Feuerwehrgebäudes und der Kemptener Straße ein.

##### Lärmimmissionen durch Baunutzung

Die von den Sporthallen herrührenden Lärmimmissionen werden an den Wohnungen im Dachgeschoss Südseite den Immissionsrichtwert tags nicht überschreiten. Die Ruheräume befinden sich auf der Nordseite und sind somit vom Lärm der Sporthallen kaum betroffen. Dies gilt auch für den vom Parkplatz des BLZ (Bundesleistungszentrum Eishockey) ausgehenden Lärm.

Der östliche Vorhof des Feuerwehrgebäudes, von dem Lärmemissionen durch Fahrbewegungen, Übungen usw., ausgehen können, ist gegenüber den Wohnungen im Dachgeschoss durch den Querbau so abgeschirmt, dass es zu keinen erheblichen Lärmbelastigungen kommen kann.

## Verkehrslärm

Auf das Planungsgebiet wirken im Norden die Verkehrslärmimmissionen der Kemptener Straße ein. Eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2005 schätzt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf ca. 12.000 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von ca. 9 %. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" an der Nordfassade der Gebäude in 20 m Entfernung von der Straßenmitte die in untenstehender Tabelle genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche.

Bei der Bauleitplanung sind die "Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Die in dieser Norm für Mischgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Ein Vergleich zeigt, dass diese Orientierungswerte tags und nachts **erheblich** überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist, können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese sind ebenfalls in der Tabelle angegeben. Auch diese Werte werden nachts deutlich überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen unumgänglich sind.

**Tabelle**

Gebietseinstufung nach BauNVO:	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Mischgebiet	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	67	57	67	57
<b>Überschreitung</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Da aufgrund der vorliegenden Situation aktive Schallschutzmaßnahmen an der Straße nicht in Frage kommen, sind an den Gebäuden passive Maßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Es wird vorgeschlagen, folgende Festsetzung in die Satzung aufzunehmen:

"Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z.B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Die Nord-, West- und Ostfassaden sind dem **Lärmpegelbereich IV** zuzuordnen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster auf der West-, Nord- oder Ostfassade liegen, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist."

Die Grundlagen für die Festsetzung, wie z.B. Verkehrsstärke, Beurteilungspegel, Richtwerte und deren Überschreitung sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

## Planbereich B

Der Bereich östlich der Florianstraße ist durch Wohnbebauung geprägt. Insgesamt (gesamter Planbereich) kann nach Auffassung des Unterzeichners jedoch von einer Mischnutzung ausgegangen werden. Die Änderungen in diesem Bereich sind aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht relevant. Eine gewisse Konfliktsituation zwischen Feuerwehr und Wohnbebauung mag bestehen. Diese wird aber durch die Änderung nicht verschärft.



## 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. In Füssen ist ein Wertstoffhof vorhanden. Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Das Grundstück ist an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür ist eine geeignete Einrichtung zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

## 7.3 Altlasten

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

# **8. Technische Infrastruktur, Erschließung**

## 8.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die Kemptener Straße und die bestehende Florianstraße erschlossen.

## 8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

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

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

## 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Verteilungsnetz der E-Werke Reuthe, 20 kV- und 1 kV-Leitungen / Erdkabel), sowie die 20 kV – Trafostation „Köpf“ und „Fürstenhof“, welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet. Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 kV – Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

## 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

# **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff BauGB sind nicht erforderlich.

### **10. Kartengrundlage**

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

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 02.03.2010

Füssen, \_\_\_\_\_  
Stadt Füssen

---

Gerhard Abt, Stadtplaner

Iacob, Erster Bürgermeister