

# Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung

## Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung mit Umweltbericht

i. d. F. vom 07.09.2021

<b>Planung städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

# Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im zu Füssen gehörenden Stadtteil See, westlich der Edelsbergstraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 330 (TF, private Verkehrsfläche), 330/6 und 330/8, alle Gemarkung Weißensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1000 m<sup>2</sup> auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 07.09.2021. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 07.09.2021 beigefügt.

## § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen sind.
- 3.3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen sind.

## § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter der Tabelle in § 8 Abs. 8.1 dieser Satzung enthalten.
- 4.2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

## § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.

- 5.2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Garagen dürfen nur innerhalb, Stellplätze können auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden.

**Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB):

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

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

### § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung).

Besucherstellplätze müssen leicht und auf kurzem Weg erreichbar sein.

Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,00 m einhalten.

- 6.2. Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.

### § 7 Grünordnung

- 7.1. Die nicht überbauten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2. Am Ostrand des Plangebietes sind zu pflanzende Sträucher zur Abgrenzung von der privaten Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
- 7.3. Im Westen des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt.
- 7.4. Zu pflanzende Bäume müssen mindestens 4,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze halten, Sträucher mindestens 2,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- 7.5. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, betroffene Bäume mit "\*" gekennzeichnet) ist zu beachten. Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre  
Sorbus aucuparia  
Prunus avium\*  
Betula pendula\*  
Carpinus betulus\*  
Alnus glutinosa\*  
Alnus incana\*

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Feldahorn  
Vogelbeere  
Vogelkirsche  
Birke  
Hainbuche  
Rot-/ Schwarzerle  
Grau-Erle

#### Obstbäume

**Äpfel** Berner Rosenapfel  
Klarapfel  
James Grieve  
Glockenapfel  
**Birnen:** Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
**Kirsche:** Hedelfinger  
**Zwetschge** Wangenheims Früh

#### Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Prunus padus  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

7.6. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

7.7. Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

- (a) Geltungsbereich 1004 m<sup>2</sup>
- (b) davon Eingriffsfläche 832 m<sup>2</sup>
- (c) Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
- (d) Kategorie III
- (e) Kompensationsfaktor: 2,5
- (f) Kompensationsbedarf: 832 m<sup>2</sup> x 2,5 = 2080 m<sup>2</sup>
- (g) Für den „Ersatz“ des, nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten, arten- und strukturreichen Dauergrünlands wird die Fläche im Verhältnis 1:1 auf einem externen Grundstück Fl. Nr. 1748, Gemarkung Eisenberg (ca. 1,8 km Luftlinie von der Eingriffsfläche entfernt) nach den Vorgaben der Pflege- und Entwicklungsvorschlägen des Planungsbüro für Landschaft, Arten und Natur (Dipl. Biol. R. Utzel) vom 26.04.2021 aufgewertet.
- (h) Die Kompensation im Rahmen der Bauleitplanung wird auf einer externen Ökokonto-Ausgleichsfläche im Landkreis Landsberg a. Lech, Gemarkung Thaining, auf dem Flurstück 1608 auf einer Fläche von 1.387 m<sup>2</sup> ausgeglichen.  
Die Biotopersteinrichtung war im Jahr 2016.
- (i) Die Lage der Ausgleichsflächen ist unter Hinweisen zu sehen.
- (j) Die genaue Beschreibung der Maßnahmen ist als Anlage der Begründung beigefügt.
- (k) Die Ausgleichsflächen sind grundbuchlich zu sichern.

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

8.1. Für das Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebiet	Bauweise	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung	Max. Zahl Geschosse
WA	E, o	6,30 m	7,80 m	SD	16° - 24°	II

#### Definition

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Kellergeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB im Kellergeschoss ist auf 807,89 m ü NN festgesetzt.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Kellergeschoss bis Oberkante First. Die OK FFB im Kellergeschoss ist auf 807,89 m ü NN festgesetzt.

II = maximal zwei Geschosse, wovon das untere als Kellergeschoss auszubilden ist.

8.2. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Satteldächer vorgeschrieben sind, gilt für die Dachaufbauten:

- Quergiebel und Gauben sind zulässig.
- Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig.
- Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,50 m; bei Garagen mind. 0,30 m.

8.3. Farben für die Dachdeckung:

Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune oder anthrazitgraue Töne zulässig.

Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

8.4. Fassaden:

Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin/Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig bzw. auf be-

grenzte Fassadenbereiche zu reduzieren. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

- 8.5. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.6. Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

### § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1. Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).
- 9.2. Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:  
Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.
- 9.3. Tore und Türen bei Einfriedungen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin aufgehen.
- 9.4. Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außer der in § 9 Abs. 2 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind zulässig. Auch Hecken sind zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 9.5. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.6. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
- 9.7. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6 m breit sein. Der Belag ist möglichst wasserdurchlässig auszuführen, (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.8. Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z. B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 9.9. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im für die Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Maß zulässig.
- 9.10. Stützmauern sind zulässig. Sie dürfen maximal 3 m hoch sein und sollten, wenn möglich, abgestuft angelegt werden mit Stufen von 1,0 m Höhe und einem Versatz von 0,5 m haben, versehen mit Pflanzkübeln.
- 9.11. Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### § 10 Werbeanlagen

- 10.1. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### § 11 Hinweise und Empfehlungen

#### 11.1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen

entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

### 11.2. Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

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

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*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, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 11.3. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

### 11.4. Abfallentsorgung

Für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

### 11.5. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

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

Schutzgut Boden:

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

### 11.6. Lage der Ausgleichsflächen

Der Ersatz des geschützten, arten- und strukturreichen Dauergrünlands wird im Verhältnis 1:1 auf einem externen Grundstück Fl. Nr. 1748, Gemarkung Eisenberg, mit 1006 m<sup>2</sup> Fläche erbracht, siehe untenstehende Abbildung 1.



Abbildung 1: Lage der geplanten Ausgleichsfläche in Eisenberg

Die Kompensation im Rahmen der Bauleitplanung wird auf einer externen Ökokonto-Ausgleichsfläche im Landkreis Landsberg a. Lech, Gemarkung Thaining auf dem Flurstück 1608 auf einer Fläche von 1.387 m<sup>2</sup> ausgeglichen, s. untenstehende Abbildung 2.

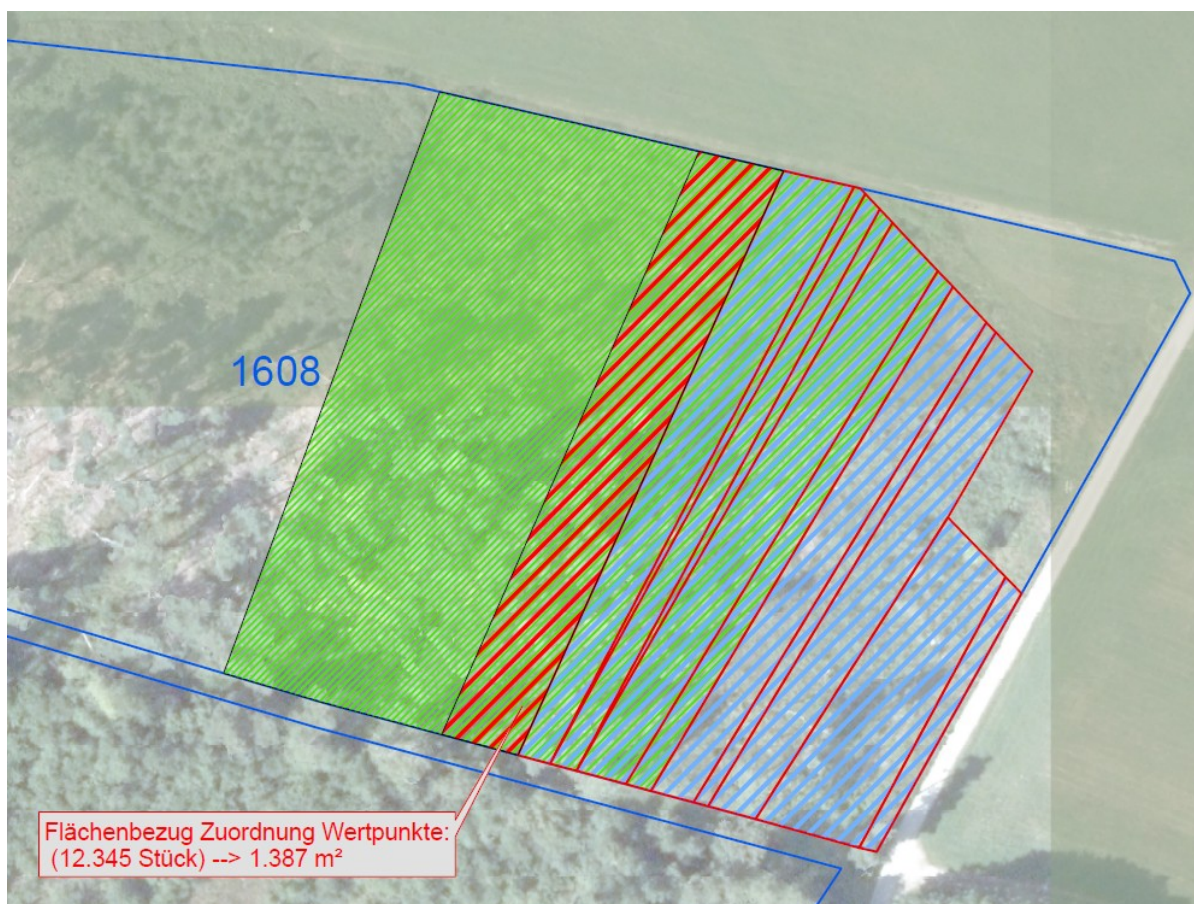


Abbildung 2: Ausgleichsfläche durch Abbuchung von externer Ökokonto-Ausgleichsfläche, unmaßstäblich

### § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.09.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

---

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister



## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im zu Füssen gehörenden Stadtteil See, westlich der Edelsbergstraße.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 330 (TF, private Verkehrsfläche), 330/6 und 330/8, alle Gemarkung Weißensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1000 m<sup>2</sup> auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen (siehe auch Abbildung 3).

Der Planung wird eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Diese wird im Verlauf des Verfahrens ermittelt.



Abbildung 3: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

#### 2.1. Anlass der Planung

Die Stadt Füssen hat sich entschieden, den gegenständlichen Planbereich im Stadtteil See planerisch zu erfassen. Das Areal ist geprägt von der angrenzenden Wohnbebauung, die im Norden, Osten und Süden angrenzt, sowie die westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünflächen. Durch die im Plangebiet ermöglichte Bebauung wird eine Lücke zwischen der bestehenden Bebauung geschlossen. Gleichzeitig soll mit der gegenständlichen Planung der Verkehrsweg gesichert und damit die Erschließung des Plangebietes gesichert werden. Daher hat sich die Stadt entschlossen, den gegenständlichen Bebauungsplan aufzustellen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1. Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Füssen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP 2018 zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 gehört Füssen zum Alpengebiet. Die Stadt ist als Mittelzentrum gekennzeichnet.

Im Plangebiet liegen gemäß Regionalplan Allgäu keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan gekennzeichneten Gebiete (Vgl. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung und Karte 3 Natur und Landschaft).

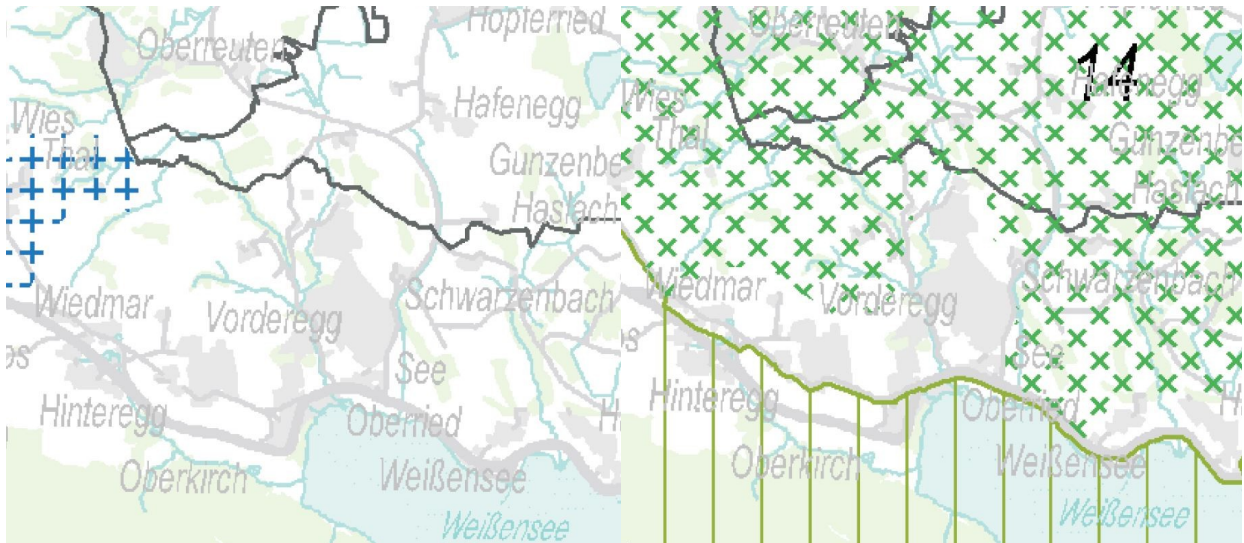


Abbildung 4: Ausschnitt Karte 2, Regionalplan 16 Allgäu, Siedlung und Versorgung

Abbildung 5: Ausschnitt Karte 3, Regionalplan 16 Allgäu, Natur und Landschaft

Gemäß Alpenplan des LEP liegt das Plangebiet knapp außerhalb des Alpenraums.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

#### 3.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

##### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.2.1. (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.6. (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

##### 2. Raumstruktur

2.1.1 (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

2.1.2 (Z) Das zentralörtliche System in Bayern umfasst folgende Stufen:

- a.) Grundzentren,
- b.) Mittelzentren

- c.) Oberzentren
  - d.) Regionalzentren und
  - e.) Metropolen.
- 2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- (G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.
- 2.1.4 (Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.
- 2.1.7 (G) Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
- 2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
- (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
    - a) allgemeiner ländlicher Raum und
    - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
  - Verdichtungsraum.
- 2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
3. Siedlungsstruktur
- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
4. Verkehr
- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.
- 4.2 (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
5. Wirtschaft
- 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- 5.4.3 (G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

## 7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.2.5. (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

### 3.1.2. Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

A II 2.2 (G) 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.

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

B II 2.4.4 (G) Sowohl der Erhalt als auch eine bedarfsgerechte Verbesserung des ländlichen Straßen- und Wegenetzes ist anzustreben.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf lächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1.5 (G) Innerörtliche Grünflächen wie Parkanlagen, Flussbegleitgrün und sonstige bedeutsame Grünstrukturen sind insbesondere in den zentralen Orten sowie in den Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten.

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel mit der gegenständlichen Planung geändert, um die Voraussetzung für die gegenständliche Planung zu schaffen.



Abbildung 6: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Füssen, unmaßstäblich

## 4. Lage und Bestand

### 4.1. Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Im Westen befindet sich ein bestehender Verkehrsweg.

### 4.2. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet fällt von ca. 811,5 m ü NN im Osten bis ca. 802,5 m ü NN im Westen ab.

#### Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern der Bodenkomplex „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern herrscht im Plangebiet eine geringe bis mäßige Wasserdurchlässigkeit vor.

### 4.3. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird der Neubau eines Einfamilienhauses ermöglicht. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl für den neuen Bauplatz wird eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht.

Durch diese Festsetzungen soll eine geordnete Entwicklung und Erweiterung des Ortes ermöglicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen, vor allem im Westen des Plangebietes, wird die neue Bebauung eingegrünt.

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zwar zunehmen. Das Plangebiet hat jedoch ein sehr starkes Gefälle und ist daher für die Landwirtschaft nur bedingt geeignet.

### 4.4. Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung keine Denkmäler. Ein Auftreten von unbekanntem Bodendenkmalen wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

## 5. Planung

### 5.1. Erschließung

#### 5.1.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über den von Norden kommenden privaten Verkehrsweg, den Zwölferkopfweg, erschlossen. Dieser führt über die Wörther Straße zur Pfrontener Straße / Staatsstraße 2521. Diese hat im Osten Anschluss an die Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 310 und damit an das überregionale Verkehrsnetz.

#### 5.1.2. Kanal – Entwässerung – Zisternen

Die Anbindung erfolgt an das Ortsnetz.

Bei der Behandlung des Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden.

### 5.2. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen, Stellplätze dürfen auch außerhalb errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit roten bis anthrazitfarbenen Tönen vorgeschrieben. Die Festsetzungen entsprechen den umliegenden Gebäuden. Anthrazitfarbene Dächer werden zugelassen, da sie farblich besser zu Photovoltaikanlagen passen, die auf den Dächern entstehen können und deren Einrichtung die Stadt begrünzt.

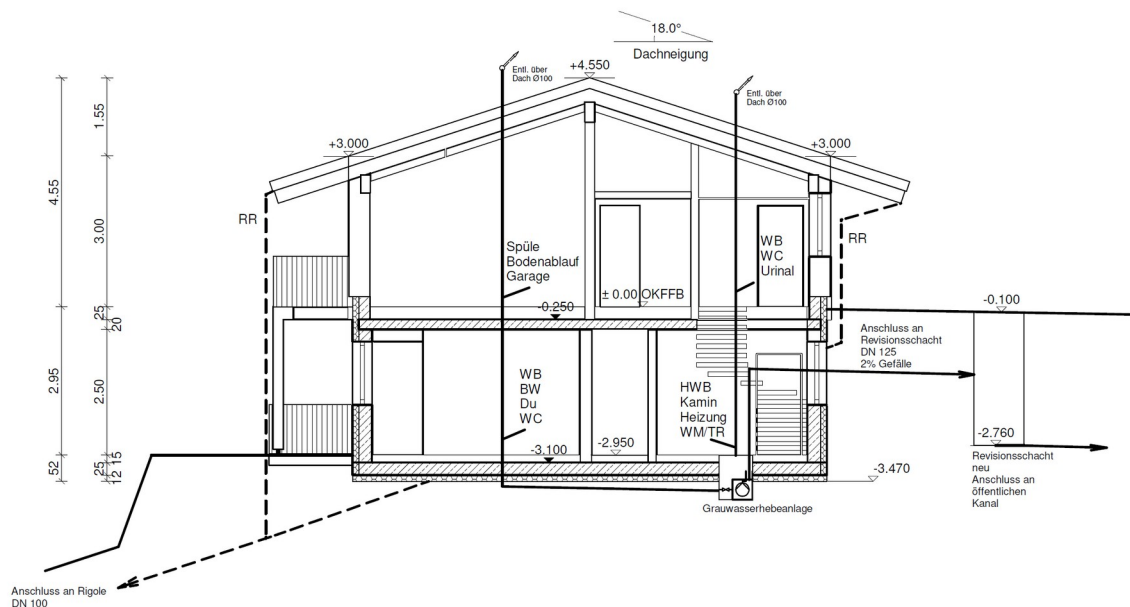
Für die Wand- und Firsthöhe der Gebäude wurde als Bezugshöhe die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Kellergeschoss festgelegt. Die Höhe der OK FFB im Kellergeschoss ist in der Satzung festgesetzt. Da das Gelände sehr stark abfällt und das Kellergeschoss nach Westen hin komplett freiliegt, wurde die Oberkante Fertigfußboden des Kellergeschosses als Bezugspunkt gewählt, nicht die OK FFB im Erdgeschoss. Die Lage des geplanten Gebäudes im Gelände wird durch unten abgebildete Ansichten und Schnitte verdeutlicht.

In der Satzung unter § 8 Ziffer 8.1 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Bebauungsplan Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung



Abbildung 7: Ansichten des geplanten Bauvorhabens, unmaßstäblich



Schnitt A-A  
mit Entwässerung

Abbildung 8: Schnitt des geplanten Bauvorhabends, unmaßstäblich

### Garagen und Stellplätze:

Vor den Garagen ist zur Straße ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

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

Ziel der Abstandsfestlegung ist, den Straßenraum frei von Fahrzeugen zu halten, während die Garage zur Einfahrt geöffnet wird.

## 6. Grünordnung

### 6.1. Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet besteht zumeist aus landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im Westen liegt eine Verkehrsfläche.

### 6.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen sowie, im Osten des Plangebietes, für eine Eingrünung der Verkehrsfläche sorgen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung. Im Westen des Plangebietes soll eine Ortsrandeingrünung die Einbindung in die Landschaft gewährleisten.

### 6.3. Private Grünflächen des WA-Gebietes

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.



#### 6.4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die Stadt Füssen wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003. Das Gebiet wird in Kategorie III eingestuft.

Ermittlung der Eingriffsschwere: Es ist eine GRZ von 0,35 im Plangebiet festgesetzt. Daher wird von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß dem Leitfaden ausgegangen, also Typ B.

Das Plangebiet wird als Typ B bestimmt. Dies ergibt das Feld B III und damit eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 1,0 bis 3,0. Es wird der Faktor 2,5 gewählt. Es liegt ein Eingriff von 832 m<sup>2</sup> vor. Dies ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 2080 m<sup>2</sup>. (832 m<sup>2</sup> x 2,5 = 2080 m<sup>2</sup>). (Nähere Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs s. Umweltbericht unter 4.2.1 Erfassen und Bewerten des Eingriffs und seiner Auswirkungen)

Auswahl geeigneter Flächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich:

1. Für den „Ersatz“ des, nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten, arten- und strukturreichen Dauergrünlands wird die Fläche im Verhältnis 1:1 auf einem externen Grundstück Fl.Nr. 1748 Gemarkung Eisenberg (ca. 1,8 km Luftlinie von der Eingriffsfläche entfernt) nach den Vorgaben der Pflege- und Entwicklungsvorschlägen des Planungsbüro für Landschaft, Arten und Natur (Dipl. Biol. R. Utzel) vom 26.04.2021 aufgewertet.
2. Die Kompensation im Rahmen der Bauleitplanung wird auf einer externen Ökokonto-Ausgleichsfläche im Landkreis Landsberg a. Lech, Gemarkung Thaining auf dem Flurstück 1608 auf einer Fläche von 1.387 m<sup>2</sup> ausgeglichen.

Die Biotopersteinrichtung war im Jahr 2016.

#### 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes liegt Wohnbebauung. Von dieser Seite ist keine Lärmbelästigung zu erwarten. Im Westen liegt landwirtschaftlich genutzte Fläche. Von dieser Seite werden derzeit ebenfalls keine störenden Immissionen erwartet.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 03.08.1988 zur Anwendung empfohlen.

##### 7.1. 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. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

## 7.2. Altlasten / Bodenschutz

### Altlasten:

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

### Schutzgut Boden:

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

## 7.3. Regenerative Energie

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

## 8. Technische Infrastruktur

### 8.1. Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

### 8.2. Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die städtische zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Gebiet.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 16.03.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Beachtung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben keine grundsätzlichen Einwände zu der vorgelegten Planung. Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers entspricht den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen. Dabei ist immer eine breitflächige Versickerung (muldenförmige Ausbildung) über den bewachsenen Oberboden anzustreben. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in oberirdische Gewässer einzuleiten. Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.“*

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 09.07.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

#### „Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

*Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!*

- *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.*
- *Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.*
- *Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und*

*der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“*

*Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: [https://www.bestellen-bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen-bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm) „grüne & blaue Infrastruktur“*

*Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:*

*[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de) (unter Umwelt- und Verbraucherschutz)*

*[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)“*

### 8.3. Stromversorgung / Telekommunikation

Die Elektrizitätswerke Reutte (EWR) und die Deutsche Telekom wurden am Vorhaben beteiligt.

Die Telekom teilte mit E-Mail vom 25.03.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebietes bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Technik Niederfassung Süd, PTI 23*

*Gabfinger Straße 2*

*D-86368 Gersthofen*

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

Die Elektrizitätswerke Reutte teilten mit Schreiben vom 16.03.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes " Weißensee - See " ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz ( 20 kV- und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV- Trafostationen "Feriensiedlung" und "Alpspitzweg", welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befinden.“*

### 8.4. Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 1.

### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

## 10. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

### Anlagen:

- Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu
- Bebauungsplan „Weißensee – See“, 4. Änderung und Erweiterung, Stadt Füssen, Pflege- und Entwicklungsvorschläge für die geplante Ausgleichsfläche Flurnummer 1748/ Gmk Eisenberg, erstellt von Dipl.Biol. Reinhard Utzel, vom 26.04.2021
- Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV I.S.v. § 16 BayKompV (Privates Ökoko-Konto Hartmann), erstellt von Dr. Tobias Zehetmair, ÖkoAgentur Bayern GmbH, vom 12.05.2021
- Zuordnung Wertpunkte zum Eingriff „Bebauungsplan „Weißensee – See“, 4. Änderung und Erweiterung, Stadt Füssen“, Neubau eines Einfamilienhauses; Klaus Menhofer – konkreter Flächenbezug, erstellt von Dr. Tobias Zehetmair, ÖkoAgentur Bayern GmbH, vom 12.05.2021.
- Beurteilung von Fl.Nr.n 330/6 und 330/8, Gemarkung Weißensee bez. Schutzstatus nach § 30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG zum Bebauungsplan „Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung“ der Stadt Füssen, erstellt von Dipl.-Ing. (Univ.) H. Rösler, Landschaftsökologe, Stand 26.05.2020

# Anlage 1

## Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

### A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

### B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

### C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.

3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

#### D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen




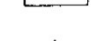
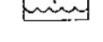
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WWU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

#### E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

#### F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	<b>DN 80</b>	<b>Hydrant Unterflur</b> , z.B. Nennweite 80
	<b>DN 100</b>	<b>Hydrant Überflur</b> , z.B. Nennweite 100
	<b>50</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 50 m <sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch
	<b>90</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 90m <sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		<b>Brunnen - Feuerlöschbrunnen</b>

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Weißensee – See, vierte Änderung und Erweiterung liegt im zu Füssen gehörenden Stadtteil See, westlich der Edelsbergstraße. Das Plangebiet ist geprägt von landwirtschaftlich genutztem Grünland, der im Norden, Osten und Süden angrenzenden Wohnbebauung sowie der im Westen verlaufenden Verkehrsfläche. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll die Errichtung eines Wohnhauses ermöglicht werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1000 m<sup>2</sup>. Es werden ca. 2080 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen benötigt. Deren Lage wird im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es wird überwiegend unbebaute Fläche überplant. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete liegen in ausreichendem Abstand zur gegenständlichen Planung, die Planung berührt dieses also nicht. Im Plangebiet liegen gemäß keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan gekennzeichneten Gebiete. Das Plangebiet ist nicht von Hochwasserereignissen betroffen.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Verkehrsfläche im Osten. Der größte Teil des Plangebietes besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Amtlich erfasste Biotope sind erst im Abstand von knapp 100 m vorhanden. Angrenzend an den Geltungsbereich gibt es vereinzelt Baumbestand auf benachbarten Grundstücken.

#### Schutzgut Boden

##### Beschreibung:

Der Untergrund besteht aus kieshaltigen bis lehmig-schluffigen Böden, die für Versickerung mäßig geeignet sind.

Im Planungsgebiet befinden sich fast ausschließlich unversiegelte oder nicht befestigte Flächen. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland extensiv bewirtschaftet. Der Boden am Eingriffsort (außerhalb der Verkehrsfläche im Osten) hat deshalb einen unbeeinflussten bzw. geringfügig veränderten, naturnahen Bodenaufbau.

Der Boden im Planungsgebiet ist von hoher Bedeutung.

##### Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einem Verlust von offenem, belebtem Boden durch Versiegelung, wodurch der Boden seine wesentlichen Schutzfunktionen verliert. Die Wasserversickerung wird in versiegelten Bereichen unterbunden und die Verdunstung reduziert.

Der Boden in nicht versiegelten Bereichen wird während der Bauphase durch den Einsatz schwerer Maschinen verdichtet.

Baubedingte Auswirkungen:

- Veränderung der Oberbodenstruktur durch Aushub und die Befahrung

- Bodenverdichtungen an Randbereichen durch Baumaschinen und Lagerung

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Versiegelung von Flächen und damit Verlust aller Schutzfunktionen
- Verlust des landwirtschaftlich genutzten Grünlands

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Stoffeinträge in den Randbereichen der Straße durch Abrieb von Reifen u. a.

Bewertung:

Durch die Versiegelung des unbeeinflussten bzw. geringfügig veränderten Bodenaufbaus sind die Umweltauswirkungen von **mittlerer bis hoher Erheblichkeit** dieses Schutzgutes.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Geltungsbereich befinden sich weder Oberflächengewässer noch (Trink-) Wasserschutzgebiete. Aussagen über den Grundwasserstand sind nicht bekannt. Mit Hang- und Schichtenwasser kann im Hangbereich gerechnet werden. Der Untergrund besteht aus kieshaltigen bis lehmig-schluffigen Böden, die für Versickerung mäßig geeignet sind.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

- Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers ist als sehr gering anzusehen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Durch die Versiegelung entsteht ein Verlust der Grundwasserneubildungsrate.

Durch entsprechende Maßnahmen (vgl. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen) können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

Bewertung:

Grundwasser- und versiegelungsbedingt sind **geringe bis mittlere** Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung:

Das Klima in Füssen ist gemäßigt, aber kalt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 6,2 °C. Jährlich fallen etwa 1709 mm Niederschlag.

Das Plangebiet ist bisher nur in einem kleinen Teil versiegelt. Umliegende Flächen sind teilweise bereits bebaut, teilweise grenzen auch unbebaute und damit an der Kaltluftentstehung beteiligte Flächen an. Es sind keine nennenswerten Vorbelastungen vorhanden.

Die Lage im Südwesten der Ortslage lässt auf Grund der vorwiegende Westwindlage den Schluss zu, dass die Frischluftschneisen der Ortslage geringfügig beeinträchtigt werden. Durch die im Plangebiet angestrebte Wohnbebauung sind keine negativen weiteren Geruchsemissionen zu erwarten.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

- Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Durch Heizungsanlagen kann sich die Art der Emissionen ändern
- Durch die geringe Grundflächenzahl wird die Kaltluftentstehung nur geringfügig beeinträchtigt

Bewertung:

Für das Schutzgut Klima/Luft hat die geplante Bebauung eine **mittlere bis hohe Bedeutung**.

Schutzgut Arten- und Lebensräume

Beschreibung:



Der Geltungsbereich wird zum Großteil derzeit landwirtschaftlich extensiv als Grünland genutzt. Das Gebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder amtlich kartierter Biotopen.

Dipl. Ing. H. Rösel hat am 20.05.20 eine vegetationskundliche Bestandsaufnahme auf der Eingriffsfläche durchgeführt, in der er zum Ergebnis kommt, dass es sich aufgrund der vorgefundenen Arten um eine magere, artenreiche Wiese handelt, die nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) als „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ bezeichnet wird. Die Untersuchung wird als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

#### Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung während der Bauphase
- Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Abgase)

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Verlust von arten- und strukturreichem Dauergrünland (nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG))

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störungen auf Tierarten des angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlands sind möglich

Durch entsprechende Maßnahmen wie Gehölzpflanzungen entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

#### Bewertung:

Die geplante Baumaßnahme hat für das Schutzgut Arten und Lebensräume eine **mittlere Bedeutung**.

#### Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

##### Beschreibung:

Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die Straßen und die bestehende, umgebende Bebauung vorbelastet. In Sachen Naherholung kommt der Planfläche keine Bedeutung zu.

##### Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

- Lärmbelästigungen durch Baufahrzeuge

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- durch Wohnnutzung ist mit einer geringen Zusatzbelastung zu rechnen.

##### Bewertung:

Das Vorhaben hat für das Schutzgut Mensch nur eine **geringe Bedeutung**.

#### Schutzgut Landschaftsbild

##### Beschreibung:

Das geplante Vorhaben liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Das Plangebiet befindet sich in steiler exponierter Hanglage am Ortsrand. Das Landschaftsbild ist durch die angrenzende Bebauung bereits vorbelastet.

##### Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen:

- Veränderung des Landschaftsbildes durch das Bauvorhaben im Hangbereich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störung durch die leichte Steigerung des Verkehrs möglich

##### Bewertung:

Das geplante Bauvorhaben hat für das Landschaftsbild aufgrund der zum Teil großen Fernwirkung (durch die exponierte Hanglage) des Eingriffs eine **hohe Bedeutung**.

#### Schutzgut Kultur und Sachgüter

##### Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Bewertung:

Das Schutzgut erfährt nur **geringe bis gar keine Auswirkungen**.

#### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es liegen keine Hinweise zu Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander vor. Mögliche Wechselwirkungen können zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser liegen, da diese über den Bodenwasserhaushalt und das Grundwasser miteinander in Verbindung stehen.

### 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung bleibt die vorhandene Grünfläche bestehen. Das neue Wohngebäude würden nicht realisiert. Die Ortsrandeingrünung würde nicht eingerichtet werden. Die landwirtschaftliche Nutzung (Viehtrieb, Gülle-Düngung, etc.) findet weiterhin statt.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

##### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Laut Umweltatlas verfügt der Untergrund im Plangebiet über mäßige bis geringe Sickerfähigkeit. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

##### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Stadt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Das Gebiet liegt in einer energetisch ungünstig windexponierten Westlage zum Ortsrand.

##### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Festsetzung von Grünflächen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher wird die Vegetation durch die Planung gestärkt. Dies erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft eine Pufferzone zum bebauten Raum der Ortslage sowie zum Umland. Im Plangebiet liegen keine Biotope oder FFH-Gebiete.

##### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die bisher freie Fläche wird durch die gegenständliche Planung bebaut. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Attraktivität des Gebietes gesteigert. Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Wohnbebauung eine negative Veränderung der Lärmsituation mit sich bringt, auch weil das Plangebiet bereits von Wohnbebauung umgeben und von einer Verkehrsfläche durchzogen ist. Nichtsdestotrotz wird durch geringfügig gestiegenen Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich die Lärmsituation erhöht, jedoch nicht über ein für ein Wohngebiet typisches Maß. Daher sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

##### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Da neue Strauch- und Baumstandorte ermöglicht werden, wird sich die Planung gut in das Landschaftsbild einfügen.

##### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine kartierten Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

## 4.2 Ausgleich

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

### 4.2.1 Erfassen und Bewerten des Eingriffs und seiner Auswirkungen

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden zur Eingriffsregelung werden die Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) oder hoher Bedeutung (Kategorie III) eingestuft.

Nach der Einstufung mittels Leitfaden für die Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sowie nach Abstimmung mit Frau Schaper von der Unteren Naturschutzbehörde (E-Mail vom 18.03.21) werden die Schutzgüter im Planungsgebiet folgendermaßen bewertet:

Tabelle: Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter gem. Leitfaden Liste 1a-1c</b>
<i>Arten- und Lebensräume</i>	Arten- und strukturreiches Dauergrünland	Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II)
<i>Boden</i>	unbeeinflusster bzw. geringfügig veränderter, naturnaher Bodenaufbau	Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III)
<i>Wasser</i>	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II)
<i>Klima und Luft</i>	Grünland als Fläche mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche	Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III)
<i>Landschaftsbild</i>	Bereich mit landschaftsbild-prägenden Oberflächenformen wie Hanglagen. Jedoch Ortsrandlage.	Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III)

**Die Schutzgüter im Planungsgebiet sind überwiegend von hoher Bedeutung (Kategorie III).**

#### Ermittlung der Eingriffsschwere:

Es ist eine GRZ von 0,35 im Plangebiet festgesetzt. Daher wird von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß dem Leitfaden ausgegangen, also Typ B. Gebiet hoher Bedeutung mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad.

#### Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Gebiet des Typs B und der Betrachtung der Schutzgüter in Kategorie III wird das Plangebiet zu Feld B III eingeordnet. Dafür ist ein Kompensationsfaktor von 1,0 bis 3,0 vorgesehen. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Ausgleichsfaktor von mindestens 2,0 gefordert. Aufgrund dessen wird im Plangebiet der Kompensationsfaktor von 2,5 zugrunde gelegt.

Der Eingriff erfolgt auf einer Fläche von 832 m<sup>2</sup>. (Fläche des neuen Baugrundstücks).

Damit ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von **2080 m<sup>2</sup>** (832 m<sup>2</sup> x 2,5 = 2080 m<sup>2</sup>).

Auswahl geeigneter Flächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

1. Für den „Ersatz“ des, nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützten, arten- und strukturreichen Dauergrünlands wird die Fläche im Verhältnis 1:1 auf einem externen Grundstück Fl. Nr. 1748, Gemarkung Eisenberg (ca. 1,8 km Luftlinie von der Eingriffsfläche entfernt) nach den Vorgaben der Pflege- und Entwicklungsvorschlägen des Planungsbüro für Landschaft, Arten und Natur (Dipl. Biol. R. Utzel) vom 28.10.2020 aufgewertet.
2. Die Kompensation im Rahmen der Bauleitplanung wird auf einer externen Ökokonto-Ausgleichsfläche im Landkreis Landsberg a. Lech, Gemarkung Thaining, auf dem Flurstück 1608 auf einer Fläche von 1.387 m<sup>2</sup> ausgeglichen.

Die Biotopersteinrichtung war im Jahr 2016.

### Bilanzierung der Wertpunkte:

Der Ausgleichsflächenbedarf von 2.080 m<sup>2</sup> wird wie nachfolgend dargestellt ausgeglichen:

Gemäß der ÖkoAgentur Bayern GmbH ist der Ausgangszustand ein strukturarmer Nadelholzbestand (N712). Der Zielzustand ist ein Eichen-Birkenwald (L223). Die aktuelle Aufwertung der Ökokonto-Fläche/m<sup>2</sup> (inkl. Verzinsung) liegt bei 8,9 WP.

Der angesetzte Aufwertungsfaktor der Ökokontofläche liegt bei 1,5.

Bei einem Aufwertungsfaktor von 1,5 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf auf einer Fläche von **1.387 m<sup>2</sup>** (2.080 m<sup>2</sup> / 1,5).

(Die aktuelle Aufwertung der Ökokonto-Fläche/m<sup>2</sup> (inkl. Verzinsung) liegt bei 8,9 Wertpunkten (WP). Damit erfolgt ein Gewinn von 12.341 WP).

Die Lage der Ökokontofläche mit einer Größe von 1.387 m<sup>2</sup> im Landkreis Landsberg am Lech ist auf einem Lageplan eingezeichnet (siehe Hinweise Satzung).

Durch den Kauf der Ökopunkte werden folgende Leistungen abgedeckt:

- Flächenbereitstellung und 25 Jahre Pflege
- Sicherung im Grundbuch solange der Eingriff wirkt
- Herstellung des Flächenbezugs für den Bauantrag
- juristisch geprüfter Kaufvertrag stellt der Verkäufer

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die gegenständliche Planung wird eine Lücke zwischen bestehender Bebauung geschlossen. Eine alternative Planungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.) sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung ausgegangen.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Stadt wird nach 5 Jahren eine Begehung des Gebietes durchführen und die eingerichteten Bepflanzungen fachlich bewerten. Des Weiteren sind die Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden jährlich zu überwachen.

### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es soll der Neubau eines Wohnhauses ermöglicht werden. Eine Planstraße soll das Gebiet erschließen. Eine Ortsrandeingrünung nach Westen ist vorgesehen. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um dies umweltverträglich zu gestalten. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Gesamt
<i>Arten- und Lebensräume</i>	mittel	mittel	gering	mittel
<i>Boden</i>	hoch	hoch	mittel	hoch
<i>Wasser</i>	gering	mittel	mittel	mittel
<i>Klima und Luft</i>	mittel	hoch	hoch	hoch
<i>Landschaftsbild</i>	hoch	hoch	mittel	hoch
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	entfällt

#### 9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:  
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Aufgestellt:

Stadt Füssen

Kaufbeuren, \_\_. \_\_. 2021  
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

\_\_\_\_\_  
Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner