

Stadt Füssen  
Landkreis Ostallgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
für den Stadtteil Wiedmar West, 2. Änderung  
gemäß § 13 BauGB

Inhalt:

- Satzung
- Begründung

i.d.F. vom 07.06.2022

<b>Auftraggeber</b> Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	Tel.: 08362.903.0 Fax: 08362.903.200
<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 für den Stadtteil Wiedmar West, 2. Änderung gemäß § 13 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

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

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

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung umfasst den Geltungsbereich der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West.

Dieser umfasst das Grundstück mit der Fl. - Nr. 481, Gemarkung Weißensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,47 ha auf. Maßgeblich ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles des ursprünglichen Planes im Maßstab 1:1000.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 07.06.2022. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 07.06.2022 beigefügt.

### § 3 Umfang der Änderungen

- 3.1. Die Planzeichnung der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West bleibt weiterhin bestehen.
- 3.2. Die Festsetzungen in der Satzung der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West bleiben weiterhin bestehen. Es ändern sich lediglich die nachfolgenden textliche Festsetzungen:
  - Unter Punkt 2 „Textliche Festsetzungen“ zu 1. Art der Baulichen Nutzung wird die bestehende Festsetzung geändert. Sie lautet zukünftig:

#### **„Gewerbegebiete § 8 BauNVO**

Neben den bisher allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art (u.a. produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.“

### § 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Stadtteil Wiedmar West, 2. Änderung gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Satzung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.06.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Füssen, den

---

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

## Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss am 01.02.2022
2. Beratung des Entwurfs und Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung am 01.02.2022.
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 23.03.2022.  
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2022 bis zum 02.05.2022.  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB mit Schreiben vom 22.03.2022 und Termin zum 02.05.2022.
4. Abwägung und Satzungsbeschluss 07.06.2022.
5. Ausgefertigt am

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Siegel

5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am  
ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Siegel

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung umfasst den Geltungsbereich der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West.

Dieser umfasst das Grundstück mit der Fl. - Nr. 481, Gemarkung Weißensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,47 ha auf. Die genaue Lage des Plangebietes ist der Bebauungsplanzeichnung der ersten Änderung zu entnehmen, s. untenstehende Abbildung 1.

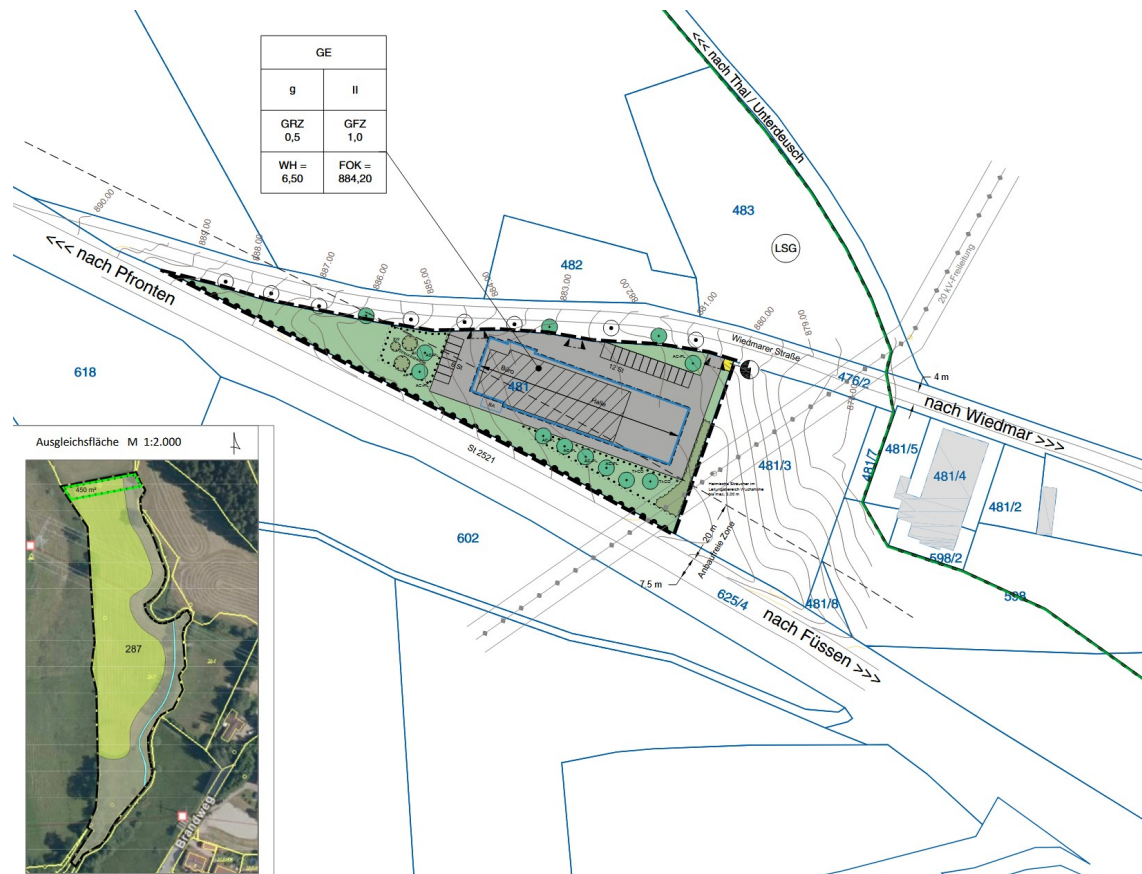


Abbildung 1: Geltungsbereich der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

#### 2.1. Anlass der Planung

Durch die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes soll ermöglicht werden, dass Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet auch abgerückt vom Betrieb errichtet werden können.

#### 3. Veränderungen im Vergleich zur ersten Änderung des ursprünglichen Planes

Es bleibt die Planzeichnung der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West bestehen. In der Satzung der genannten ersten Änderung ändert sich lediglich die Festsetzungen, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen mit untergeordneter Fläche in einem Betriebsgebäude integriert sein müssen. Diese können durch die gegenständliche 2. Änderung nun auch abgerückt vom Betrieb errichtet werden.

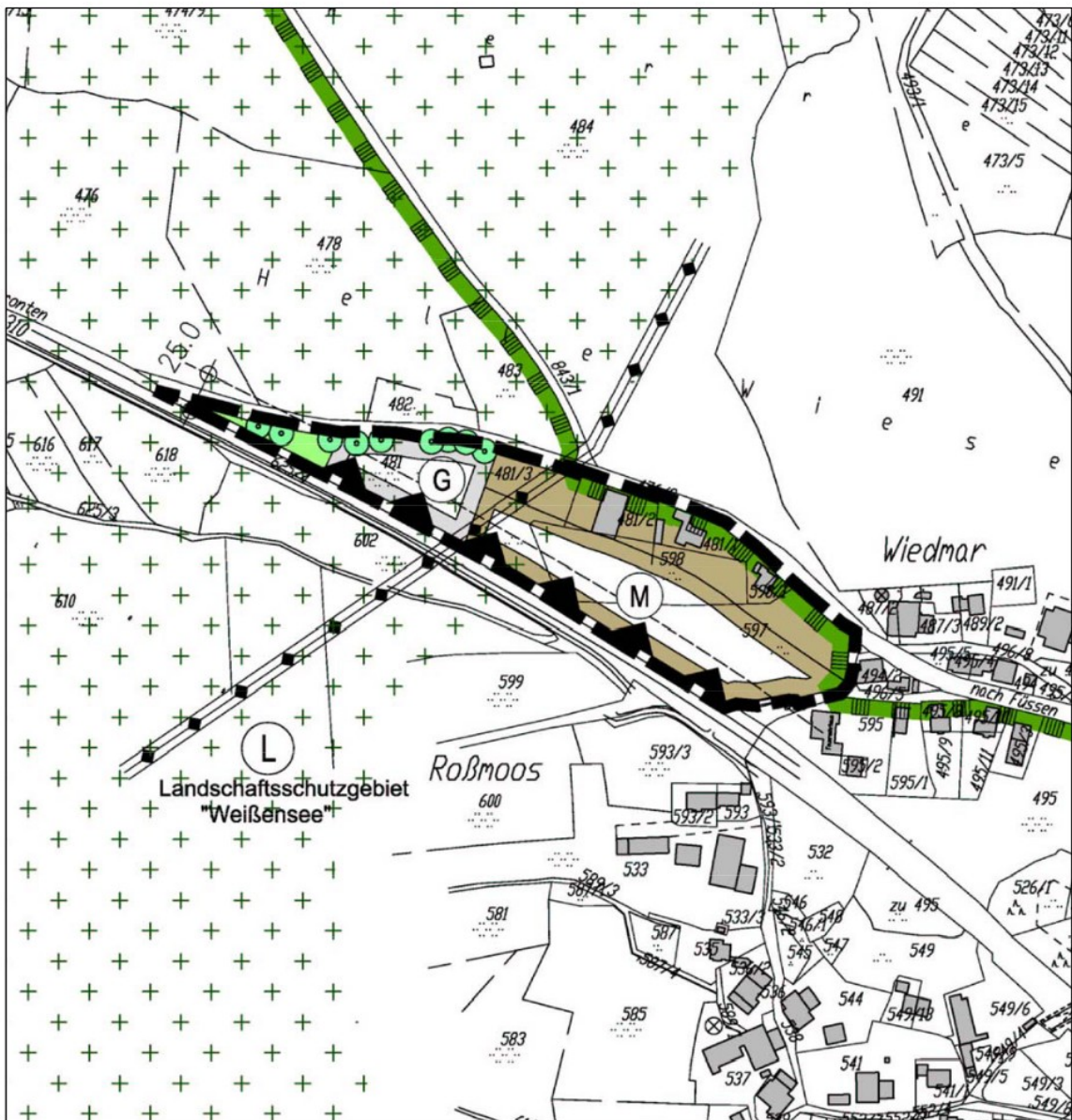
#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für die ursprüngliche Planung wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Füssen angepasst. Damit entwickelt sich auch die gegenständliche Änderung, die keine Nutzungsänderungen begründet, aus dem Flächennutzungsplan. Ein Ausschnitt der damaligen Flächennutzungsplanänderung ist in untenstehender Abbildung 2 zu sehen.

Anlage 2


Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan

**Weißensee - Wiedmar West**



Auszug Flächennutzungsplanänderung  
ohne Maßstab

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Ostallgäu



Norden

Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplanänderung ohne Maßstab zur ursprünglichen Bauleitplanung

## 5. Grünordnung / Biotope / Ausgleichsregelung

### 5.1. Grünordnung

Die bisherige Grünordnung aus der zugrundeliegenden ersten Änderung des Bebauungsplanes bleibt bestehen. Sie wird durch die gegenständliche Planung auch nicht beeinträchtigt.

### 5.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Weißensee. Durch die gegenständliche zweite Änderung ist aber keine Beeinträchtigung dieser Gebiete zu erwarten, da die Änderung lediglich den Standort von bereits zulässigen Gebäuden innerhalb der bestehenden Baugrenzen neu definiert.

### 5.3. Ausgleichsregelung

Die Eingriffsermittlung sowie Ausgleichsflächenbedarf und Maßnahmenbeschreibung wurden im ursprünglichen Bebauungsplan erarbeitet. Die gegenständlichen Änderungen bedeuten keine weitere Verdichtung und keinen weiteren Eingriff in die Natur. Es ist daher auch für die gegenständliche Änderung kein Ausgleich notwendig.

## 6. Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Wiedmar West", 2. Änderung, 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. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale. Da durch die gegenständliche Änderung keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, ist keine Beeinträchtigung durch Denkmäler zu erwarten.

Es wird dennoch 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.

## 8. Energieversorgung / Telekommunikation

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

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister