



Projekt-Nr. 2604-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest

Stadt Füssen

Begründung

i. d. F. vom 2. Februar 2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	2. Entwurf	5
1.5	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Füssen	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	6
2.2.3	Lage	6
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
3.1	Geländebeschaffenheit	6
3.2	Bestand innerhalb	6
3.3	Bestand außerhalb	6
4	Landesplanerische Überprüfung	6
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	7
6	Art der baulichen Nutzung	7
7	Maß der baulichen Nutzung	7
7.1	Vollgeschosse	7
7.2	Gebäudehöhen	7
7.3	Grundfläche	7
8	Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen	9
9	Abstandsflächen	9
9.1	Gebäude	9
9.2	Überdachte Fahrradstellplätze	11

10	Erschließung	11
10.1	Verkehrerschließung	11
10.2	Verkehrswegekonzzept	12
10.3	Parkplätze	12
10.4	Fahrrad-/Tretroller/Motorradstellplätze	12
11	Immissionsschutz	12
11.1	Kleinspielfeld	13
11.2	Tiefgaragenzufahrt	13
12	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	14
13	Spezieller Artenschutz	14
14	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
15	Ver- und Entsorgung	15
16	Brandschutz	15
17	Denkmalschutz	15
18	Planungsstatistik	16
19	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	16
20	Anlage	17
21	Bestandteile des Bebauungsplanes	17
22	Verfasser	17

1 **Aufstellungsverfahren**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Das Plangebiet weist inklusive umliegender öffentlicher Verkehrsflächen eine Größe von ca. 19.678 m² auf. Ohne öffentliche Verkehrsflächen beträgt die Größe des Plangebietes ca. 15.200 m², die zulässige Grundfläche liegt dementsprechend darunter. Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Nach dem ursprünglichen Planungswillen der Stadt Füssen sollte ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, der lediglich in den Bereichen Festsetzungen trifft, in denen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht über die Planersatzvorschrift des § 34 BauGB begründet werden kann. Von dieser Konzeption wurde nun teilweise abgewichen, indem beispielsweise auch die umliegenden Straßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden und Regelungen zum Verkehrskonzept getroffen werden. Nichtsdestotrotz ist die Regelungsdichte des Bebauungsplanes gewollt gering.

1.1 **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat in seiner Sitzung vom 17. Dezember 2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest" beschlossen und am 24. April 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 **Bebauungsplanvorentwurf**

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie beschloss der Hauptverwaltungs-, Finanz- und Personalausschuss als Ferienausschuss anstelle des Stadtrates in der Sitzung vom 21. April 2020 dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 4. Mai 2020 bis 4. Juni 2020 im Rathaus der Stadt Füssen statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 4. Mai 2020 bis 4. Juni 2020 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 **Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 14. Juli 2020 beschloss der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 16. Juli 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 24. Juli 2020 bis 24. August 2020 im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24. Juli 2020 bis 24. August 2020 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 2. Entwurf

In der Sitzung vom 17. November 2020 beschloss der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Die öffentliche Auslegung wurde 26. November 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 4. Dezember 2020 bis 8. Januar 2021 im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 4. Dezember 2020 bis 8. Januar 2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 2. Februar 2021 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Füssen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Grund- und Mittelschule Füssen soll generalsaniert, umgebaut und erweitert werden. Mit dem Umbau werden dreigeschossige Gebäudeteile mit absoluten Höhen bis zu 12 m (wie bei einer viergeschossigen Bebauung) entstehen. Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich, so dass sich die baurechtliche Zulässigkeit der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB beurteilen würde. Aufgrund der geplanten Höhe und III-Geschossigkeit von Gebäudeteilen fügt sich das Vorhaben jedoch nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zudem werden die von Art. 6 BayBO geforderten Abstandsflächen teilweise unterschritten. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „N 73 E – Bürgermeister-Wallner-Straße Nordwest“ erforderlich.

2.2.2 Planungsalternativen

Die Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen betreffen die Grund- und Mittelschule, mithin ein Bestandsgebäude. Planungsalternativen sind daher nicht vorhanden.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Füssen. Es umfasst die Flurstücke 1331 und 1331/8 mit einer Gesamtfläche von ca. 15.180 m² sowie die umliegenden Straßen Taxisweg im Norden, Bürgermeister-Wallner-Straße im Süden sowie Augustenstraße/Feistlestraße im Westen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 19.678 m². Im Osten liegt zwischen dem Plangebiet und der Augsburgers Straße (B 16) noch eine zweireihige Wohnbebauung.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einem Höhengniveau von ca. 797 m über NHN.

3.2 Bestand innerhalb

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Grund- und Mittelschule Füssen mit dazugehörigen Außen- und Sportanlagen.

3.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes Füssen und ist nach allen Richtungen von Bestandsgebäuden umgeben. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Gelände des Gymnasiums und der Berufsfachschule an. Im Osten folgt unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet eine zweireihige Wohnbebauung, weiter östlich verläuft die Augsburgers Straße (B16). Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Wohnbebauung mit II-III Vollgeschossen und Walm- bzw. Satteldächern. Im Westen folgt im Anschluss an die Augustenstraße und Feistlestraße ebenfalls eine Wohnbebauung, überwiegend mit II Vollgeschossen und relativ steilen Walm- sowie Satteldächern.

4 Landesplanerische Überprüfung

Die Stadt Füssen ist im Regionalplan der Region Allgäu (16) als Mittelzentrum dargestellt und liegt an einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung. Für das Bebauungsplangebiet liegen im Regionalplan Allgäu (16) keine konkretisierten Zielaussagen vor. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine bauliche Nutzung von Innenbereichsflächen mit dem Ziel der Innenentwicklung handelt, ist der vorliegende Bebauungsplan an die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung angepasst.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Dem Bebauungsplan vorausgehend wurden für Generalsanierung, Umbau und Erweiterung der Grund- und Mittelschule entsprechende Pläne von f64 Architekten erarbeitet. Diese Pläne sehen u.a. vor, dass bestehende Gebäude(teile) abgerissen werden und neue Gebäudeteile entstehen sollen. Zudem soll das Areal um eine Tiefgarage sowie eine 3-fach Sporthalle erweitert werden. Die Tiefgarage wird sich größtenteils unter den Außensportanlagen im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden, die Tiefgarageneinfahrt ist an der südwestlichen Ecke des Plangebietes vorgesehen. Die 3-fach Sporthalle wird sich am südöstlichen Rand des Plangebietes befinden. Mit dem Umbau werden dreigeschossige Gebäudeteile mit absoluten Höhen bis zu 12 m (wie bei einer viergeschossigen Bebauung) entstehen, für die 3-fach-Sporthalle liegt die Gebäudehöhe bei bis zu 6 m. An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes sollen überdachte Fahrradstellplätze errichtet werden. Die überdachten Fahrradstellplätze sollen mit einem Abstand von 0,50 m zu den angrenzenden Grundstücken mit den Flurnummern 1331/13, 1331/17, 1331/18, 1331/19 und 1332 errichtet werden.

6 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

7 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft insbesondere Festsetzungen zur maximalen Anzahl von Vollgeschossen (max. III), zur maximalen Gebäudehöhe, zur maximalen Grundfläche und setzt Baugrenzen fest. Die nachfolgenden Festsetzungen sind notwendig, um die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an der Grund- und Mittelschule in Füssen bauplanungsrechtlich zulässig zu machen.

7.1 Vollgeschosse

Im Plangebiet werden entsprechend des Raumkonzepts und Raumbedarfs der Grund- und Mittelschule max. III Vollgeschosse festgesetzt.

7.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird auf max. 12 m über der Oberkante des Fertigfußbodens am festgesetzten Bezugspunkt im Haupteingangsbereich, gemessen am höchsten Punkt des Daches (bei Satteldächern Dachfirst, bei Flachdächern Oberkante Attika), festgesetzt. Die Oberkante des Fertigfußbodens am festgesetzten Bezugspunkt im Haupteingangsbereich liegt 797,55 m über NHN. In dem Bereich, in dem die 3-fach Sporthalle entstehen soll, wird die maximale Gebäudehöhe auf max. 6 m festgesetzt.

7.3 Grundfläche

Die maximale Grundfläche der Gebäude im Plangebiet wird auf 13.500 m² festgesetzt und umfasst auch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, so z.B. Nebenanlagen

im Sinne von § 14 BauNVO, die Tiefgarage inklusive Zufahrt, Fußwege und Pausenhöfe sowie (aufgeständerte) Terrassenflächen.

Die festgesetzte maximale Grundfläche entspricht bei einem Baugrundstück mit einer Größe von ca. 15.180 m² einer GRZ von 0,89. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze liegt hinsichtlich der Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten bei 0,8.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), grundsätzlich um 50 Prozent überschritten werden. Ohne die Einberechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen läge die erforderliche Grundfläche bei ca. 7.100 m², was einer GRZ von 0,47 entspräche. Die Überschreitung der Obergrenze kommt also durch die Nebenanlagen zu Stande.

Da die Obergrenze der Grundflächenzahl bei sonstigen Sondergebieten bei 0,8 liegt und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei der Überschreitungsmöglichkeit eine Kappungsgrenze von ebenfalls 0,8 vorsieht, kann von der aufgezeigten Überschreitungsmöglichkeit hier jedoch kein Gebrauch gemacht werden.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Umbau, Erweiterung und Generalsanierung der Grund- und Mittelschule sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Das Raumkonzept und der Raumbedarf der Grund- und Mittelschule führen trotz platzsparender Planungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche zu einer geringen Überschreitung der festgelegten Obergrenze.

Die Überschreitung kommt insbesondere auch durch die Neuanlage einer Tiefgarage sowie der 3-fach-Sporthalle und der Außenanlagen zu Stande. Durch die Hauptgebäude würde die Obergrenze von 0,8 durch eine Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,47 entspricht, weit unterschritten. Die Tiefgarage ist jedoch zur Deckung des Stellplatzbedarfes im Innenstadtbereich dringend erforderlich. Zwar führt auch die Tiefgarage durch ihre Unterbauung des Baugrundstücks zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Auf der anderen Seite wirkt sie einer zusätzlich erforderlichen Versiegelung durch oberirdische Stellplätze entgegen.

In die Grundfläche miteinbezogen sind zudem sämtliche anzulegenden Pausenhöfe und Terrassen. Diese werden auf der Grundlage eines detailliert ausgearbeiteten Freianlagenplanes des Planungsbüros Deages (Ingenieurbüro für Verkehrs- und Freianlagen) grünordnerisch gestaltet, so dass die durch die Pausenhöfe und Terrassen verursachte Versiegelung nicht mit einer Versiegelung durch Gebäude zu vergleichen ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in einem Sondergebiet naturgemäß geringer anzusetzen als in einem zum Wohnen bestimmten Gebiet. Die Schule hat beispielsweise beschränkte Unterrichts-/Öffnungszeiten, Schüler und Personal sind nur tagsüber und nur während einiger Stunden auf dem Schulgelände.

Durch die großzügig gestalteten Außenanlagen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert. So sollen im Außenbereich beispielsweise eine Hügellandschaft mit Spielgeräten sowie attraktiv gestaltete Außen- und Grünanlagen entstehen.

Durch die geplanten Maßnahmen wird die bereits bestehende Grund- und Mittelschule saniert, umgebaut und erweitert und an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse und den tatsächlichen Raumbedarf angepasst. Im Vergleich zu einem Neubau an ggf. anderer Stelle werden dabei bereits versiegelte Flächen einer erweiterten Nutzung zugeführt. Durch die damit zusammenhängende Nachverdichtung lässt es sich verhindern, dass zusätzliche Flächen in Anspruch genommen müssen.

Die Grund- und Mittelschule liegt im Innenstadtbereich der Stadt Füssen. Im Innenstadtbereich ist grundsätzlich mit einer gesteigerten Versiegelung zu rechnen.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Argumente erachtet die Stadt Füssen die Überschreitung der zulässigen Obergrenze um 0,09 für gerechtfertigt.

8 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen

Es werden zwei verschiedene Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze 1 orientiert sich an den Gebäudeumrissen, die aus den Plänen von f64 Architekten ersichtlich sind. Die Baugrenze 1 wurde – soweit möglich 0,5 m außerhalb der geplanten Gebäudeumrisse festgesetzt, um geringfügige Abweichungen zu ermöglichen. Ebenso ist die geplante Terrasse im Westen von der Baugrenze 1 umfasst. Innerhalb der Baugrenze 1 sind Hauptgebäude (Schulgebäude, Turnhalle und Pausenhöfe) überdachte Freibereiche und (aufgeständerte) Terrassen zulässig. Innerhalb der Baugrenze 2 sind nur überdachte Fahrradstellplätze, überdachte Trerollerstellplätze, Bushaltestellen, überdachte Müllhäuser, Carports, Garagen und Schuppen zulässig. Nebenanlagen (wie z.B. Wartebereiche, Boulderwand etc.) sowie die Anlage eines Kleinspielfeldes samt Zaunanlage sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die von der Baugrenze 2 umfassten Flächen im Norden, Westen und an der südöstlichen Ecke des Plangebietes werden weiter gefasst, als es für die jeweils geplanten Anlagen tatsächlich nötig wäre, um einen gewissen Spielraum – insbesondere im Hinblick auf die genaue Lage der geplanten Anlagen – zu erreichen. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche auf 13.500 m², welche auch die in der Baugrenze 2 zulässigen Anlagen umfasst, ist nicht zu befürchten, dass die Flächen der Baugrenze 2 komplett ausgenutzt werden könnten.

9 Abstandsflächen

9.1 Gebäude

Die städtebauliche Zielsetzung der Sanierung/Erweiterung eines Bestandsgebäudes im Innenbereich, der Raumbedarf der Grund- und Mittelschule und die aus den Festsetzungen resultierenden Gebäudehöhen führten zu Beginn der Bauleitplanung dazu, dass die aus Art. 6 Abs. 5 BayBO a.F. (Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist) vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen in einigen Bereichen nicht eingehalten werden konnten.

Vor diesem Hintergrund waren Festsetzungen nötig, um die Abstandsflächen in den entsprechenden Bereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zu reduzieren.

Vor dem Satzungsbeschluss trat am 1. Februar 2021 jedoch eine Novelle der Bayerischen Bauordnung in Kraft, welche unter anderem eine Reduzierung der erforderlichen Abstandsflächen beinhaltet.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 der BayBO (2021) betragen die erforderlichen Abstandsflächen nur noch 0,4 H im Vergleich zu 1,0 H nach der bisher geltenden Regelung.

Vor diesem Hintergrund wurde von f64 Architekten ein neuer Abstandsflächenplan erarbeitet (Anlage). Ausweislich dieses Planes löst das Gebäude der Grund- und Mittelschule sowie die 3-fach-Sporthalle keine Abstandsflächenüberschreitungen mehr aus. Dementsprechende Festsetzungen werden daher folgerichtig aus der Satzung gestrichen.

Abstandsflächenüberschreitungen können – wenn überhaupt – nur noch im südöstlichen Bereich des Plangebietes auftreten.

Ob es zu Abstandsflächenunterschreitungen gegenüber baulichen Anlagen auf den Fl.-Nrn. 1331/15 und 1331/5 kommt, hängt davon ab, wo innerhalb der südöstlichen Baugrenze 2 welche baulichen Anlagen realisiert werden. Geplant ist nach derzeitigem Stand an dieser Stelle lediglich ein überdachtes Müllhaus.

Grund für eine mögliche Abstandsflächenüberschreitung an dieser Stelle ist auch eine Abstandsflächenübernahme zu Gunsten des benachbarten Flurstücks 1331/5, welche seitens der Stadt Füssen mit Urkunde des Notars Hans-Joachim Schirmer vom 30. Mai 1984 (UR-Nr. S. 891) zu Gunsten des benachbarten Flurstücks 1331/5 erklärt wurde. Möglicherweise ragen innerhalb der Baugrenze 2 zulässige bauliche Anlagen in diese Abstandsübernahmefläche hinein.

Innerhalb der Baugrenze 2 sind nur überdachte Fahrradstellplätze, überdachte Tretrollerstellplätze, Bushaltestellen, überdachte Müllhäuser, Carports, Garagen und Schuppen zulässig, welche üblicherweise keine mehrstöckigen Höhen entwickeln. Es wird daher zu keiner bedeutsamen Beeinträchtigung von Belüftung und Belichtung des dreistöckigen (2 Vollgeschosse) Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1331/5 führen. Das Erdgeschoss des benachbarten Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1331/5 weist im Erdgeschossbereich an der Westseite keine Fenster auf. Entlang der westlichen Gebäudeseite verläuft eine Art Stützmauer im unmittelbaren Anschluss an das – im Vergleich zu den oberen Stockwerken hervorstehende – Erdgeschoss des Gebäudes. Das Gebäude weist zudem ein Satteldach auf, dessen Firstrichtung parallel zur Grundstücksgrenze bzw. der Abstandsflächenüberschreitung verläuft. Der Hauptlichteinfall und die hauptsächlichliche Frischluftzufuhr erfolgen daher über die Fenster im Norden und Osten, auf welche die Abstandsflächenunterschreitung keinen Einfluss haben. Ausreichende Belüftung und Besonnung sind daher auch hier sichergestellt.

Die Festsetzung Nr. 9 zu den Abstandsflächenunterschreitungen wurde vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage dahingehend angepasst, dass nur noch gegenüber baulichen Anlagen auf den Fl.-Nrn. 1331/15 und 1331/5 Abstandsflächenunterschreitungen zulässig sind. Die Abstandsflächen von baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenze 2 im südöstlichen Plangebiet enden entlang des an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1331/5 3,5 m vor der Grundstücksgrenze.

9.2 Überdachte Fahrradstellplätze

An der nordöstlichen Ecke des Plangebiets sind überdachte Fahrradstellplätze geplant. Im Osten sind die überdachten Fahrradstellplätze auf einer Länge von ca. 55 m entlang der Grundstücksgrenze geplant. Die im Osten direkt an das Plangebiet bzw. die geplanten überdachten Fahrradstellplätze angrenzenden Grundstückseigentümer wurden bei einer Informationsveranstaltung am 14. Oktober 2020 über die geplante Grenzbebauung und mögliche Alternativen informiert. Hierbei wurde erörtert, dass die Grenzbebauung im Vergleich zu einer Anordnung der Fahrradstellplätze an der östlichen Gebäudeseite des Schulgebäudes für die angrenzenden Nachbarn insbesondere im Hinblick auf den Sichtschutz, Lärmschutz und Vandalismusschutz durchaus vorteilhaft wäre. Den anwesenden Nachbarn, welche teilweise ihre Gartenflächen zur Schule hin orientiert haben, kam es insbesondere auf einen Sichtschutz an. Im Rahmen der Info-Veranstaltung wurde daraufhin erläutert, dass eine Mauer als geschlossene Einfriedung nach Art. 8 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO mit einer Höhe von 2 m ohne weitere Regelung im Bebauungsplan direkt auf der Grundstücksgrenze zulässig wäre. Diese Alternative wurde von den anwesenden Nachbarn begrüßt. Es ist daher vorgesehen, auf der Länge der überdachten Fahrradstellplätze an der östlichen Grenze des Plangebiets mit einem Abstand von 0,50 m (Pufferstreifen für die Entwässerung) zur Grundstücksgrenze eine 2 m hohe Mauer zu errichten, an welche lückenlos die Überdachung der Fahrradstellplätze angebracht werden soll. Die Überdachung der Fahrradstellplätze soll ihre Traufseite an der Oberkante der Mauer auf einer Höhe von max. 2,0 m haben und nach Westen hin bis zu einer Firsthöhe von max. 2,8 m ansteigen. An die Traufseite der Überdachung soll zur Entwässerung eine Regenrinne angebracht werden. Durch die Überdachung wird zusätzlich zum Sichtschutz auch ein Schallschutz gegenüber den Nachbarn erreicht.

Die Errichtung der Mauer wäre nach den Regelungen der Bayerischen Bauordnung auch ohne eine Regelung im Bebauungsplan möglich. Festsetzungen zu den Fahrradstellplätzen im Bebauungsplan sind nur im Hinblick auf die geplante Überdachung notwendig. Die vorgesehene Mauer könnte – ohne weitere Regelung im Bebauungsplan – sofern gewünscht auch weiter gezogen werden, z.B. bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks mit der Nr. 1331/17.

Hinsichtlich der überdachten Fahrradstellplätze an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets werden vor diesem Hintergrund entsprechende Baugrenzen (Baugrenze 2) festgesetzt und die Abstandsflächen hinsichtlich der überdachten Fahrradstellplätze auf 0,5 m festgesetzt. Die max. Höhe der Überdachung der Fahrradstellplätze wird an der Firstseite auf 2,8 m und an der Traufseite auf 2,0 m festgesetzt.

10 Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Bürgermeister-Wallner-Straße, Feistlestraße, Augustenstraße sowie Taxisweg erschlossen. Die Zufahrt der geplanten Tiefgarage erfolgt über die Bürgermeister-Wallner-Straße.

10.2 Verkehrswegekonzept

Für das Projekt Generalsanierung, Umbau und Erweiterung der Grund- und Mittelschule in Füssen wurde vom Planungsbüro Deages (Ingenieurbüro für Verkehrs- und Freianlagen) ein Verkehrswegekonzept erarbeitet.

Das Verkehrswegekonzept sieht vor, dass der im Norden des Plangebietes gelegene Taxisweg als Fuß- und Radweg dient und nicht für den regulären Kfz-Verkehr freigegeben wird. An-/Ablieferverkehr von und zur Mensa sowie Anliegerverkehr zu den angrenzenden Grundstücken soll nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dementsprechend wird der Taxisweg im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg festgesetzt.

Hinsichtlich des Schulbusverkehrs ist für den morgendlichen Verkehr aus Richtung Süden ein Busausstieg im Westen des Plangebietes an der Feistlestraße vorgesehen. Der Busausstieg für den aus Richtung Norden kommenden Busverkehr soll an der Augsburger Straße, also außerhalb des Plangebietes erfolgen. Mittags soll der Buseinstieg zentral an der Feistlestraße erfolgen, ein Buseinstieg in der Augsburger Straße ist nicht vorgesehen.

Die 8 im Südosten des Plangebiets an der Bürgermeister-Wallner-Straße gelegenen Stellplätze sollen laut Verkehrswegekonzept als Kurzhaltezone für Eltern dienen, die ihre Kinder mit dem Auto zur Schule bringen („Kiss & Run-Zone“).

Die Regelungen zur Einschränkung des regulären Kfz-Verkehrs auf den Straßen im Plangebiet erfolgen gemäß dem Verkehrswegekonzept auf der Basis von verkehrsrechtlichen Anordnungen.

10.3 Parkplätze

Abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Füssen wird entsprechend eines Stadtratsbeschlusses vom 26. Juni 2018 die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze auf 59 festgesetzt (1,5 Stellplätze je Klasse bei insgesamt 39 Klassen). Es ist vorgesehen, dass 60 Stellplätze hergestellt werden. 47 Stellplätze sollen in der Tiefgarage untergebracht werden, 13 Stellplätze werden auf dem Flurstück 1331/4 (Bürgermeister-Wallner-Straße) nachgewiesen. Die in der Bürgermeister-Wallner-Straße gelegenen Stellplätze werden im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche/Stellplätze festgesetzt und sollen dem Stellplatzbedarf der Schule zugeordnet werden.

10.4 Fahrrad-/Tretroller/Motorradstellplätze

Laut Planungsbüro IB Daeges werden 65 Fahrradstellplätze und 80 Tretrollerstellplätze für die Grundschule sowie 130 Fahrradstellplätze und 3 Motorradstellplätze für die Mittelschule hergestellt.

11 Immissionsschutz

Im Vorfeld der Planung für den Umbau, die Sanierung und Erweiterung der Grund- und Mittelschule Füssen wurde vom Ingenieurbüro BL-Consult Piening GmbH untersucht, ob es hinsichtlich der geplanten Tiefgaragenzufahrt und/oder dem geplanten Kleinspielfeld zu immissionsschutzfachlich relevanten Beeinträchtigungen kommen wird. Untersucht

wurden die möglichen Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der südlichen Nachbarschaft des Plangebietes.

11.1 Kleinspielfeld

Laut Gutachten ist im Plangebiet bereits ein Sportfeld mit den Abmessungen ca. 40 x 25 m vorhanden. Das geplante Kleinspielfeld mit den Abmessungen 20 x 28 m, das die Altanlage in einem Teilbereich überlappt, stellt somit eine Verkleinerung bzw. einen „Rückbau“ dar.

Für die schalltechnische Beurteilung wurde angenommen, dass das Kleinspielfeld werktags zwischen 08:00 und 20:00 Uhr kontinuierlich genutzt wird.

Am Immissionsort 1 (dem Kleinspielfeld gegenüberliegendes Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 1330/17 südlich der Bürgermeister-Wallner-Straße) ergibt sich tags eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts um (gerundet) 5 dB(A), am Immissionsort 2 (dem Kleinspielfeld gegenüberliegendes Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 1331/20 südlich der Bürgermeister-Wallner-Straße) wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Somit müsste prinzipiell die Nutzungszeit zur Reduzierung der Richtwertüberschreitung eingeschränkt werden.

Hinsichtlich des Kleinspielfeldes kommt laut Gutachten jedoch der sogenannte „Altanlagenbonus“ zum Tragen. Nach § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV soll die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn die Überschreitung nicht mehr als 5 dB(A) beträgt und die Sportanlage vor Inkrafttreten der Verordnung baurechtlich genehmigt oder (soweit dies nicht erforderlich war) errichtet war und danach nicht wesentlich geändert wurde. Ein Rückbau (wie vorliegend) sowie Maßnahmen zur Sanierung, Modernisierung und Modifizierung sind nach der Neufassung der 18. BImSchV, Anhang 2 nicht als wesentliche Änderung zu werten.

Der Betrieb auf dem Kleinspielfeld (z.B. Fußballtraining oder ähnliches) zwischen 08:00 und 20:00 Uhr kann laut Gutachten somit ohne Einschränkung genehmigt werden. Da gemäß der Neufassung der 18. BImSchV der Immissionsrichtwert in der Abendruhezeit von 20:00 – 22:00 Uhr gleich bleibt, kann der Betrieb laut Gutachten auch in diesem Zeitraum weiter stattfinden.

11.2 Tiefgaragenzufahrt

Laut Gutachten werden bei Zugrundelegung eines plausiblen Nutzungsszenarios für die Tiefgarage in der Tageszeit 06:00 - 22:00 Uhr keine Unverträglichkeiten festgestellt. Lediglich bei Nutzung in der Nachtzeit 22:00 - 06:00 Uhr, und kompletter Entleerung (50 Ausfahrten) in einer Stunde, ergibt sich eine Überschreitung am Immissionsort 1 (dem Kleinspielfeld gegenüberliegendes Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 1330/17 südlich der Bürgermeister-Wallner-Straße). Dies kann durch Lärmschutzmaßnahmen nicht verhindert werden. Somit ist diese Art der Nutzung (z.B. bei Abendveranstaltungen in der Turnhalle oder Schulfesten) auf 10 Tage im Jahr zu beschränken ("seltene Ereignisse" nach TA Lärm). An der Tiefgarageneinfahrt sind darüber hinaus Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu ergreifen, um zusätzliche, technisch vermeidbare Geräuschimmissionen zu verhindern.

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zur schalldichten Ausführung und schallabsorbierenden Innenauskleidung der erforderlichen Rampen-Einhausung sowie

zu weiteren schallminimierenden technischen Ausführungen der Tiefgaragenzufahrt getroffen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Veranstaltungen (z.B. Abendveranstaltungen in der Turnhalle oder Schulfeste), bei denen (z.B. nach Veranstaltungsende) in der Zeit zwischen 22:00 – 06:00 Uhr damit zu rechnen ist, dass die vollbelegte Tiefgarage innerhalb einer Nachtstunde geleert wird, auf 10 Tage im Jahr zu beschränken sind („seltene Ereignisse“ nach TA Lärm).

12 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient vorliegender Bebauungsplan den Zielen der Innenentwicklung durch den Umbau, die Erweiterung und Generalsanierung eines Bestandsgebäudes. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen einer Nutzung als Schulkomplex.

13 Spezieller Artenschutz

Die vorläufige Bewertung der vorhandenen Bestandsituationen (Bestandsgebäudekomplex, größtenteils versiegelt) lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslösen oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine bereits bebaute, innerstädtische Fläche mit einzelnen Bäumen und Grünstreifen im Bereich der Pausenhöfe und Außenanlagen. Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten ist ein Vorkommen schützenswerter Arten unwahrscheinlich.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

14 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Freiflächen der Grund- und Mittelschule liegt ein Plan zur Gestaltung der Außenanlagen vor (f64 Architekten) Dieser sieht die Anordnung diverser Pausen- und Aufenthaltsräume sowie grünordnerische Maßnahmen vor.

Der Bebauungsplan selbst beschränkt sich auf die Festsetzungen, die zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Maßnahmen erforderlich sind. Grünordnerische Maßnahmen sind zwar vorgesehen, werden jedoch nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für einen bebauten Ortsinnenbereich aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

15 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits mit einem Schulkomplex bebaut. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch die Weiternutzung bzw. Verlängerung bestehender Leitungen realisiert werden.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind grundsätzlich 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“ und ggf. die Niederschlagsfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten.

16 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

17 Denkmalschutz

In südöstlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Villa Luitpold“ (zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Turm mit Zeltdach und Laterne in Klinkermauerwerk mit Haustein-Eckquaderung, um 1895, Aktennummer D-7-77-129-9). Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals auswirken können, sind frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege

anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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. 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.

18 Planungsstatistik

Gesamtfläche	19.678	m ²	100 %
davon Fläche Baugrundstück	15.180	m ²	77,1 %
davon Verkehrsflächen	4.498	m ²	22, %
davon max. überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze 1)	11.510	m ²	72,2 %
davon max. überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze 2)	997	m ²	5,1 %

19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Füssen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 4 Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH, Kempten
- 5 Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co. KG, Füssen
- 6 Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG, Füssen
- 7 Feuerwehrkommandant, Herrn Roth, Füssen
- 8 Gemeinde Eisenberg
- 9 Gemeinde Hopferau
- 10 Gemeinde Pfronten
- 11 Gemeinde Rieden am Forggensee
- 12 Gemeinde Schwangau
- 13 Immobilien Freistaat Bayern, Augsburg
- 14 Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg
- 15 Kreisbrandrat, Herrn Barnsteiner, Marktoberdorf
- 16 Kreisheimatpfleger – Bodendenkmalpflege, Herrn Müller, Lamerdingen
- 17 Kreisheimatpfleger – Baudenkmalpflege, Planungs- und Bauwesen, Herrn Brenner, Lengenwang
- 18 Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern, München
- 19 Landratsamt Ostallgäu, Bauamt, Marktoberdorf
- 20 Regierung von Schwaben, Augsburg
- 21 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren
- 22 schwaben netz gmbh, Augsburg
- 23 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 24 Staatliches Schulamt im Landkreis Ostallgäu, Marktoberdorf
- 25 Stadtwerke Füssen, Eigenbetrieb der Stadt Füssen
- 26 Wasserwirtschaftsamt Kempten

20 Anlage

- 1) Schalltechnische Untersuchung, BL-Consult Piening GmbH vom 28.09.2018
- 2) Abstandsflächenplan unter Berücksichtigung der reduzierten Abstandsflächenregelungen der BayBO 2021, f64 Architekten vom 12.01.2021

21 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 2. Februar 2021

Begründung vom 2. Februar 2021

22 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 2. Februar 2021



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiterin:

Kathrin Müller Juristin (Ass. Jur).

Füssen, den

.....
Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister