

**STADT FÜSSEN**  
Landkreis Ostallgäu

**Bebauungsplan W 27 – Am Kobelhang**  
**zweite Änderung**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**  
Entwurf in der Fassung vom 26.6.2018,  
ergänzt am 12.07.2018,  
ergänzt am 15.11.2018

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- Inhaltsverzeichnis	S. 2
- Satzung	S. 3 - 4
- Verfahrensverlauf	S. 5
- Begründung	S. 6 - 10

## **ANHANG**

Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung

## **AUFTRAGGEBER**

Stadt Füssen  
Lechhalde 3  
87629 Füssen

## **PLANUNG**

**pfanzelt** architekten  
Brandach 39d  
86983 Lechbruck am See

## **Stadt Füssen**

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan W 27 – Am Kobelhang, zweite Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### **Aufgrund**

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90)
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes
- des Bundesimmissionschutzgesetzes

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

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der zweiten Änderung betrifft eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 750/2. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,25 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil jeweils in der Fassung vom 26.06.2018.

### **§ 3 Textliche und zeichnerische Änderungen**

- a. Grundlage für die zweite Änderung ist der Bebauungsplan W 27 – Kobelhang mit erster Änderung.
- b. Die Planzeichnung ersetzt im Geltungsbereich der zweiten Änderung die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen.
- c. Für den Gebietsteil der zweiten Änderung werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

### **§ 4 Art der baulichen Nutzung**

Die Baufläche im Geltungsbereich der zweiten Änderung wird festgesetzt als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO.

- 4.1. Nutzung im Untergeschoss: Teilunterkellerung mit Tiefgarage.
- 4.2. Nutzung im Erdgeschoss: Tennisplätze mit 2/3 der Geschossfläche und Garagen mit 1/3 der Gesamtfläche.
- 4.3 Nutzung im ersten Obergeschoss: Luftraum Tennisplätze und dauergenutzte Wohnungen mit einem Mindestanteil von 30 % der Geschossfläche ohne Berücksichtigung des Luftraums der Tennishalle als Geschossfläche.
- 4.4 Nutzung im zweiten und dritten Obergeschoss: dauergenutzte Wohnungen.
- 4.5 Eine gewerbliche Nutzung der dauergenutzten Wohnungen ist zulässig, soweit diese
  - a) nicht nach Nr. 4.6 unzulässig ist und
  - b) ihr Anteil an der Geschossfläche im betroffenen Geschoss nicht größer als 30% ist.
- 4.6 Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO), Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind nach § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse (Geschosszahl) sowie der Höhe der baulichen Anlage (WH max) bestimmt.

- 5.1 GRZ = 0,82 für die Fläche des Änderungsgebiets,
- 5.2 GFZ = 2,20,
- 5.3 Geschosszahl: IV,
- 5.4 WH max = OK Kopfbau Tennishalle.

## **§ 6 Gestaltung der Gebäude**

- 6.1 Flachdächer sind zugelassen,
- 6.2 Innenhöfe sind zugelassen,
- 6.3 Konstruktive Wind- und UV-Sicherungen sind zugelassen,
- 6.4 Mobilfunkmasten sind am oder auf dem Gebäude nicht zugelassen.

## **§ 7 Abstandsflächen**

- 7.1 Die Abstandsflächen werden auf 3 m, gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO festgesetzt.  
Art 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO finden keine Anwendung, da nach Art. 81 Abs. 6 Bay BO Außenwände zugelassen werden können, deren Abstandsflächen geringer sind.
- 7.2 Am sog. „Kopfbau“ der Tennishalle auf Flur Nr. 750/2 wird gem. §22 Abs. 3 Bau NVO kein Abstand erforderlich.

## **§ 8 Stellung der Gebäude**

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

## **§ 9 Stellplatzsatzung**

Entgegen Punkt 5.8 der Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 29.07.2018 zur Stellplatzsatzung der Stadt Füssen in der aktuellen Fassung vom 29.07.2018 ist nur 1 Stellplatz je Spielfeld erforderlich.

## **§ 10 Immissionsschutz**

Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z.B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnitts 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ in ihrer aktuell gültigen Version einzuhalten.

Die Schlafräume sind zum Schutz vor Emissionen aus der umgebenden Bebauung zum Innenhof auszurichten.

Die zur Westseite orientierten Appartements im ersten Obergeschoss müssen über verglaste, fugendicht anschließende Balkone bzw. Wintergärten (vgl. schalltechnische Untersuchung Nr. 6.2.1) verfügen, die nicht als Wohnraum genutzt werden können.

Räume, die nicht über die Fenster belüftet werden können (festverglaste Fenster), müssen über mechanische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen verfügen.

An der Südseite des Gebäudes dürfen bei allen drei Wohnebenen keine Schlaf- und Kinderzimmerfenster angeordnet werden.

## **§ 11 Hinweise und Empfehlungen**

### **11.1 Denkmalpflege**

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gem. Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

### **11.2 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.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Gemäß § 10 BauGB tritt die zweite Änderung des Bebauungsplans W 27 – Am Kobelhang mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Füssen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

-----  
Iacob  
Erster Bürgermeister

## VERFAHRENSVERLAUF

1. Aufstellungsbeschluss der zweiten Änderung des Bebauungsplans W 27 – Am Kobelhang am 29.05.2018.
2. Beratung des Entwurfs mit Billigungsbeschluss am 26.06.2018.
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB am 19.07.2018
4. Die öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 19.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht, § 3 Abs. 2 BauGB.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans lag vom 27.07.2018 bis 27.08.2018 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus, § 3 Abs. 1 BauGB.
6. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.07.2018 bis 27.08.2018 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben, § 4 Abs. 1 BauGB.
7. Behandlung der Anregungen, Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB am 15.11.2018.
8. Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht, § 4 Abs. 2 BauGB.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans lag vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ bis \_\_. \_\_. \_\_\_\_ zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus, § 3 Abs. 2 BauGB.
10. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ bis \_\_. \_\_. \_\_\_\_ Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben, § 4 Abs. 1 BauGB.
11. Abwägungs- und Satzungsbeschluss am \_\_. \_\_. \_\_\_\_.
12. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am \_\_. \_\_. \_\_\_\_.

## BEGRÜNDUNG

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet der zweiten Änderung umfasst eine Teilfläche der 750/2. Die genaue Lage und Größe ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich der zweiten Änderung

### 2. Veranlassung

Das Plangebiet der zweiten Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans W 27 – Am Kobelhang umfasst eine Teilfläche der Flur Nr. 750/2, welche aktuell als Sondergebiet Sport festgesetzt und mit einer Tennishalle bebaut ist. Die Tennishalle soll erhalten bleiben, jedoch von 3 auf 2 Spielfelder reduziert werden. Auf der Tennishalle sollen nach dem Prinzip der urbanen Verdichtung Wohnungen entstehen. Dafür ist das Sondergebiet Sport in ein urbanes Gebiet zu verändern.

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Die Voraussetzungen liegen vor. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich würde.

Im beschleunigten Verfahren ist eine vorherige oder gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, sondern es ist eine nachträgliche Anpassung im Wege der Berichtigung vorzunehmen.

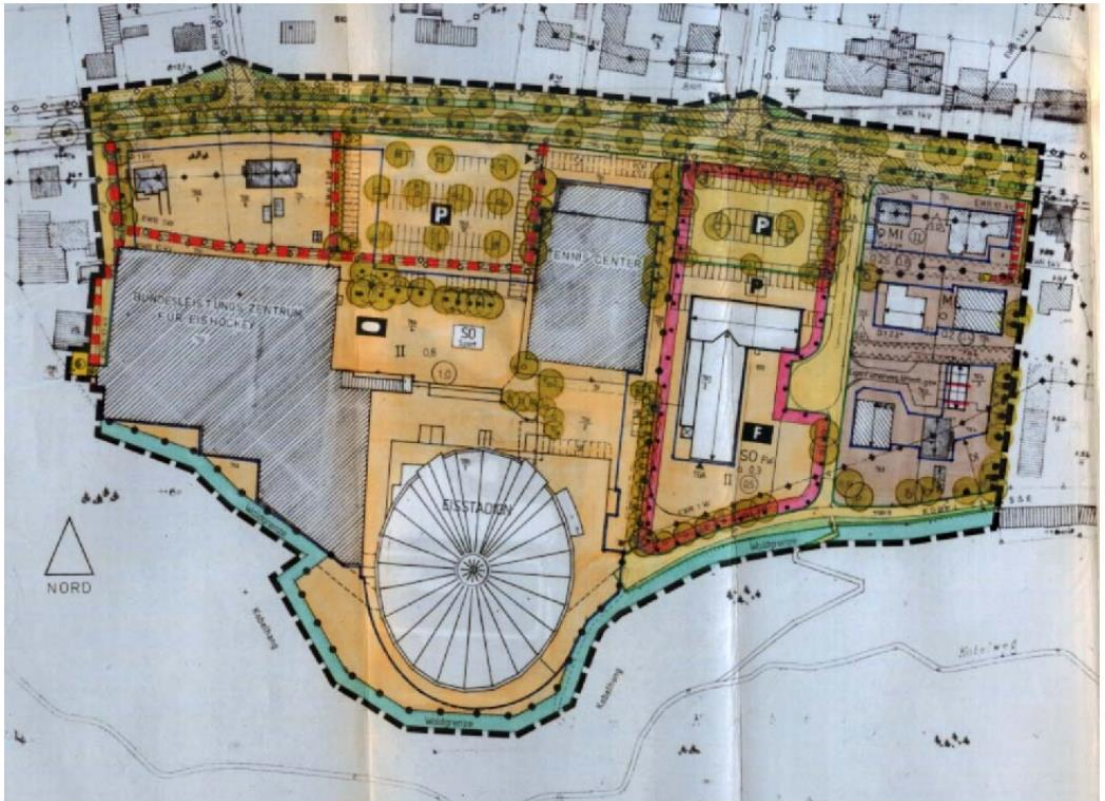


Abbildung 2: Bebauungsplan W 27 – Am Kobelhang



Abbildung 3: Bebauungsplan W 27 – Am Kobelhang, erste Änderung

### 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 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargelegt. Da sich der Bebauungsplan im Innenbereich befindet, ein bestehendes Gebäude erneuert wird und weitere Nutzungen hinzukommen, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Siedlungsfläche die Ziele der Raumordnung beachtet werden und hier keine Verletzung von zu beachtenden Zielen der Raumordnung festzustellen sein wird.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 6.10.1987 Nr. 420-4621/201.4, von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 2.1.1989 verbindlich. Hierin ist das Plangebiet mit der Flur Nr. 750/2 als Fläche für den Gemeinbedarf Sportstätten dargestellt. Dieser Bereich soll in ein urbanes Gebiet geändert werden. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des §13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

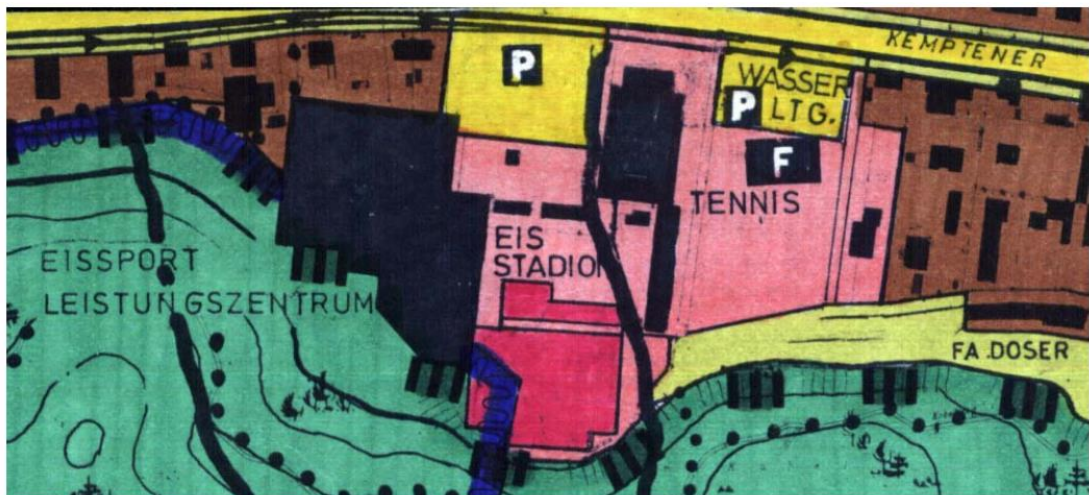


Abbildung 4 : Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen

### 4. Lage und Bestand

Auf dem Gelände, Flur Nr. 750/2 befindet sich die in die Jahre gekommene Tennishalle. Nach Süden und Westen grenzen die Eissportanlagen samt Parkflächen an. Im Osten befinden sich das Feuerwehrhaus, sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Nach Norden hin wird die Tennishalle durch einen Kopfbau zur Straße hin definiert. An diesen wird der Neubau wieder angeschlossen.

### 5. Planung

#### 5.1 Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kemptener Straße im Innenbereich. Die vorhandene Bebauung ist geprägt von großen Baukörpern, wie beispielsweise der Eissportarena, dem Kopfbau der Tennishalle oder dem Feuerwehrhaus.

#### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt. Dabei ist eine Verdichtung von Grundflächen mit Errichtung mehrerer Stockwerke vorgesehen. Ebenso ist im urbanen Gebiet eine Durchmischung verschiedener Funktionen zum Erhalt von Stadtraum gewünscht.

Die maximale Wandhöhe wird durch den Kopfbau der Tennishalle vorgegeben. Dieser ist die maximale Oberkante des Gebäudes.

Die Abstandsflächen werden auf 3 m gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO festgesetzt. Dies entspricht auch dem aktuellen Bestand und führt zu keiner Veränderung der städtebaulichen Situation.



### 5.3 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung der Gebäude leitet sich aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Hierbei ist auf die Einbettung des neuen Gebäudes in seine Umgebung zu achten.

### 5.4 Erschließung, Garagen und Nebengebäude

Die Garagen- und Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die gewidmete Straße Am Eisstadion über die westlichen Parkflächen.

### 5.5 Kanal, Entwässerung und Telekommunikation

Die Erschließung mit Kanal und Wasser erfolgt über das bestehende und vorhandene Ortsnetz. Die Telekommunikation wird über das bestehende Ortsnetz angeschlossen.

## 6. Grünordnung

Es handelt sich um eine bereits bebaute Innenbereichsfläche mit hohem Versiegelungsgrad. Ein bestehendes Gebäude wird ersetzt und neu genutzt. Die Randbereiche werden wie bereits bestehend als Grünflächen neu gestaltet. Die auf dem Plangebiet bestehende Eingrünung soll bis auf die neu zu errichtenden Einfahrten zu den Stellplätzen weitgehend erhalten werden.

### 6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, da keine neuen Flächen versiegelt werden, sondern auf bestehender Gebäudefläche gebaut wird.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

Auf den Ersatzneubau wirken Lärmimmissionen der Sportanlagen und des Feuerwehrgebäudes ein.

Beim neu zu errichtenden Gebäude sind sämtliche Schlafräume in den geplanten Innenhof ausgerichtet. Daher sind keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz der umgebenden Bebauung zu treffen.

Die Singlewohnungen im ersten Obergeschoss an der Westseite sind durch Immissionen während des Stadionbetriebs an wenigen Tagen im Jahr betroffen. Die Fa. Tecum erstellte hierzu am 6.10.2017 eine schalltechnische Untersuchung. Die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung sind in der Umsetzung anzupassen. Dazu ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Diese Vorgaben gelten ident. für die Südfassade des Gebäudes.

### 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung und -entsorgung

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

### 7.3 Altlasten

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

## 8. Technische Infrastruktur, Erschließung

### 8.1 Straßen/Verkehrsanbindung

Das Baugelände wird über die Kemptener Straße und die bestehende Straße Am Eisstadion erschlossen.

### 8.2 Wasserwirtschaft

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

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

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle sofern dies die Bodenverhältnisse es zulassen zur Versickerung gebracht werden. Dabei sollte das Oberflächenwasser grundwasserunschädlich sein. Sofern das nicht realisierbar ist, wird es an das Kanalnetz angeschlossen.

#### 8.3 Stromversorgung/Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Verteilungsnetz der E-Werke Reutte. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen.

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

#### 8.4 Brandschutz

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

### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung sind nicht notwendig.

### 10. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadt Füssen zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Lechbruck am See, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Stadt Füssen, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

-----  
Dr. Pfanzelt  
Architekt

-----  
Iacob  
Erster Bürgermeister