

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan W 80 – Gewerbegebiet

Entwurf
i. d. Fassung vom 04.07.2023

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Umweltbericht

Auftraggeber: Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	Tel.: 08362.903.0 Fax: 08362.903.200
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan W 80 – Gewerbedreieck 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),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im am Westrand der Ortslage Füssen, westlich der Hiebelerstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1084, 1086 (TF), 1157/6 (TF), 1158 (TF), 1159 (TF), 1159/4 (TF), 1160, 1161, 1162, 1163 und 1167 (TF, Hiebelerstraße), alle Gemarkung Füssen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,77 ha 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 04.07.2023. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 80 – Gewerbedreieck wird festgesetzt als:

3.1.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

3.1.1.1 Allgemein zulässig sind

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Anlagen für sportliche Zwecke

3.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

3.1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
- b) Vergnügungsstätten
- c) Tankstellen, es sei denn, diese dient dem firmeneigenen Fuhrpark
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- e) Wohnmobilstellplätze
- f) Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Liste,
 - Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Sortimente des Innenstadtbedarfs:
 - Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bekleidung
 - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
 - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
 - Drogerie- und Parfümeriewaren

- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

3.1.1.4 Trafostationen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und in § 8 dieser Satzung enthalten.
- 4.2 Betriebsgebäude gelten als eingeschossig bis zu einer Traufhöhe von 4,0 m, als zweigeschossig bis zu einer Traufhöhe von 7,0 m, als dreigeschossig bis zu einer Traufhöhe von 10,50 m und als viergeschossig bei größeren Traufhöhen.
Bauliche Anlagen, die eine Wandhöhe entsprechend Satz 1 und 2 von 8,0 m überschreiten, benötigen entsprechend der Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern vom 3. Juli 1980 (Nr. 815-7833a-12-1/79) über den beschränkten Bauschutzbereich für das Segelfluggelände Füssen eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde, Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern.
- 4.3 Kellergeschosse sind zulässig. Die Hinweise zum Grundwasserschutz am Ende der Satzung sind zu beachten.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Regelung der Bayerischen Bauordnung.

§ 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
- 6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.
- 6.3 Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - Regiosaatgut) zu begrünen. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche einschließlich eines mindestens 3 m breiten Randstreifens sind als Grünfläche anzulegen. Auf je 1.000 qm Grundstücksfläche wird die Bepflanzung von mindestens 2 Bäumen der Pflanzliste 1 oder 2 vorgeschrieben.
- 7.2 Die Anpflanzung der privaten Flächen hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.3 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen.

Pflanzliste 1 (Großbäume)

Acer pseudoplatanus

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 16-18 cm

Berg-Ahorn

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus*</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Prunus avium*</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2 (Obstgehölze)

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 14-16 cm
oder Halbstamm 3 x v. H. STU 10-12 cm

Äpfel

Berner Rosenapfel
Klarapfel
James Grieve

Birnen:

Glockenapfel
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne

Kirsche:

Hedelfinger

Zwetschge

Wangenheims Früh

Pflanzliste 3 (Sträucher)

Mindestqualität:

v. Strauch H 60 – 100 cm (autochthones Pflanzgut)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix eleagnos</i>	Lavendel-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Die Vorschriften des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

- 7.5 Als Eingriff zu werten sind insgesamt 47.035 m². Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl und des Planungsfaktors ergibt dies einen Ausgleichsbedarf von 101.596 Wertpunkten (47.035 m² x 3 WP x 0,8 GRZ – 10 % Planungsfaktor). Die benötigte Ausgleichsfläche soll aus dem Ökokonto der Stadt Füssen abgebucht werden. Verwendet wird dafür die Ökofläche „Moosbichel bei Erkenbollingen“, Fl. Nr. 553, Gemarkung Eschach. Verwendet wird ein Teil der Teilfläche 3a. Auf dieser aus einem Ausgangszustand von 3 Wertpunkten insgesamt 12 Wertpunkte pro m² geschaffen, was bedeutet, dass die Fläche eine Aufwertung um 9 Wertpunkte erfährt. Um die benötigten 101.596 Wertpunkte zu schaffen, sind also 11.288 m² der Fläche nötig (101.596 : 9 = 11.288).

Die genaue Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt unter Punkt 7.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Begründung.

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

- 8.1 Für Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°.
- 8.2 Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit rotbraunem Material zu erfolgen.
- 8.3 Eine Gebäudehöhe von 16 m darf nicht überschritten werden. Die Gebäudehöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut und bei Satteldächern und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes. Technische Anlagen (z.B. Schornsteine) sind bis zu einer maximalen Höhe von 30 m zulässig.
- 8.4 Der zulässige Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an der Giebel- und Traufseite mindestens 0,60 m, bei Flachdächern 0,10 m bis 0,50 m.
- 8.5 Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände liegen. Ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Laderampen.

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher

Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind. Die Dachfarbe ist in rot bis dunkelbraun zu halten. Flachdächer sind zu bekiesen bzw. als Dachbegrünung (z. B. extensiv) auszuführen. Farbige Anstriche sind als Ausnahme nach Vorlage entsprechender Pläne zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;

Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe, Glasbausteine.

8.6 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom u. dgl. sind nicht zulässig; sie sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.

8.7 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,00 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Zäune müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einhalten. An Straßeneinmündungen und Kurven darf die Verkehrssicherheit durch Sichtbehinderungen nicht beeinträchtigt werden.

9.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften sind mit dem Baugesuch in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

9.3 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen dürfen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Je Gewerbebetrieb ist maximal nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zulässig; dies gilt auch, wenn sich mehrere Gewerbebetriebe auf einem Grundstück befinden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

10.2 Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sein, maximal jedoch nicht höher als 6,00 m. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 0,80 m hoch sein. Grafische Logos sind hiervon ausgenommen.

10.3 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.

10.4 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit gegenüber der Bundesstraße B 310 nicht beeinträchtigen. Insbesondere dürfen sie nicht auf die Bundesstraße B 310 gerichtet sein. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

§ 11 Immissionen

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m^2	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
GE 1	61	45
GE 2	64	48
GE 3	63	48

Ein Vorhaben, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,i}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten i die Bedingung

$$L_{r,i} \leq L_{EK} - \Delta L_i \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von ΔL_i erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Immissionsschutz

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 2017. Deren Einhaltung ist zusammen mit den Baugenehmigungsunterlagen eines Bauvorhabens nachzuweisen.

12.2 Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen keine Informationen zu Denkmälern vor. Eventuell dennoch auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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 Bayer. Landesamt f. 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.

12.3 Oberboden

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.

12.4 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet" 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.

Aufgrund der Lage des zu bebauenden Grundstücks ist anfallender Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Aufgrund der Eingriffsgröße und der sensiblen humosen Böden wird dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

12.5 Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist von niedrigen Grundwasserflurabstände auszugehen.

Um sicher auszuschließen, dass sich die Baumaßnahmen nachteilig auf das Grundwasser (durch Aufstau, Umlenkung oder Absenkung) und auf die Rechte Dritter auswirken, ist aus fachlicher Sicht für Tiefbaumaßnahmen eine hydrogeologische Beurteilung der Grundwassersituation im Plangebiet erforderlich.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden. Grundsätzlich empfehlen wir, von einer Unterkellerung von Gebäuden abzusehen.

Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und ggf. auf das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Hinweis: Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten Wassers über Brunnen in das Grundwasser anzustreben.

Hinweis: Bauwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung wird dringend empfohlen, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet empfehlen wir, die Wärme- bzw. Kälteversorgung bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit über die thermische Nutzung des Grundwassers (Grundwasserwärmepumpen) herzustellen.

12.6 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung ist laut Stadtwerken Füssen mit maximal 48m³/2h über eine geplante DN 100 Hauptversorgungs-Stichleitung abzeichenbar.

12.7 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

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.

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.

Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan W 80 Gewerbebereich, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 04.07.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Anlagen:

- Baugrunderkundung Gutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH, Bauvorhaben: Erschließung Gewerbedreieck W80, Ort: Westlich der Hiebelerstraße und Steinbrecherstraße, Flur-Nr.: 1158, 1160, 1161, 1162, 1163, 87629 Füssen, Projekt-Nr.: G-630922, Datum: 12.12.2
- Schalltechnische Untersuchung des Büros im plan, Vorhaben: Stadt Füssen, Bebauungsplan „W 80 – Gewerbedreieck“, Bearbeitungsstand 06/2023, Projekt-Nr.: 2023 1721
- Informationen zur Ökokontofläche für den benötigten Ausgleich, bestehend aus:
 - Ökokonto Füssen, Flurname: Moosbichel b. Erkenböllingen, Flurstück 553, Bestandskarte Biotop- und Nutzungstypen (BNT)
 - Ökokonto Füssen, Flurname: Moosbichel b. Erkenböllingen, Flurstück 553, Zielkarte Biotop- und Nutzungstypen (BNT)
 - Ökokonto Füssen, Flurname: Moosbichel b. Erkenböllingen, Flurstück 553, Maßnahmenkarte
 - Ausgleichsfläche Flurstück Nummer 553, Gemeinde Eschach, Stadt Füssen, Allgemeine Beschreibung des Flurstücks, etc.

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im am Westrand der Ortslage Füssen, westlich der Hiebelerstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1084, 1086 (TF), 1157/6 (TF), 1158 (TF), 1159 (TF), 1159/4 (TF), 1160, 1161, 1162, 1163 und 1167 (TF, Hiebelerstraße), alle Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,77 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der fünften Änderung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Stadt Füssen benötigt für Expansionswünsche und Neuansiedlung ortsansässiger Firmen dringend neue Gewerbeflächen. Für diese bietet sich ein grob dreieckig geformtes Areal westlich bebauter Gewerbeflächen der bestehenden Bebauungspläne W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung und „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ an. Dieses liegt weitab jeglicher Wohnbebauung und wird neben der existierenden Gewerbebebauung auch von der Bundesstraße B 310 sowie der Kemptener Straße, einer Hauptverkehrsverbindung Füssens, begrenzt. Die Ausweitung der bestehenden Gewerbegebiete in dieses Areal erscheint sinnvoll, da keine Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung bestehen und das Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch Gewerbe und Verkehrsadern auch kaum anderweitig genutzt werden kann.

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 Vor-

ranggebiete 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).

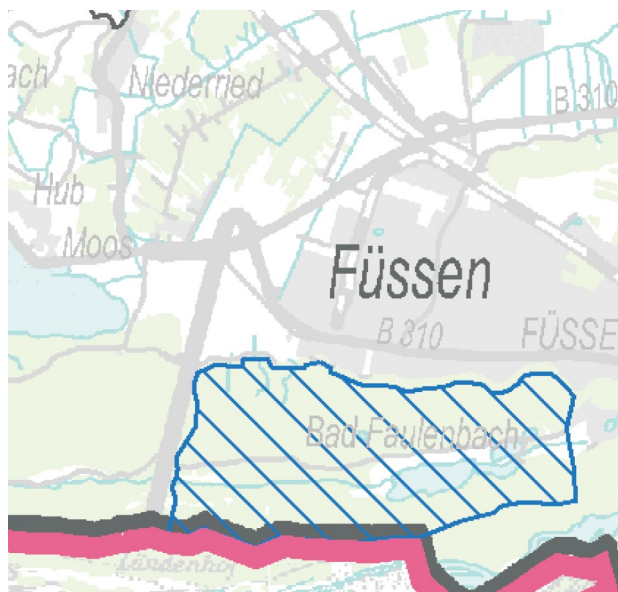


Abbildung 2: Ausschnitt Karte 2, Regionalplan 16 Allgäu, Siedlung und Versorgung

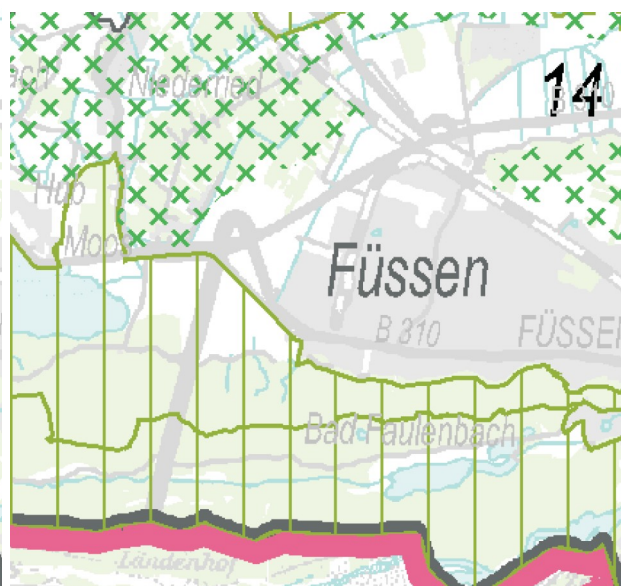


Abbildung 3: Ausschnitt Karte 3, Regionalplan 16 Allgäu, Natur und Landschaft

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.

- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

- 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.

- 1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

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 eingestuften 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
- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 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.

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 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
- (G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- 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 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. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.
- 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 Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als ge-

werbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht mehr notwendig, um die Voraussetzung für die gegenständliche Planung zu schaffen.

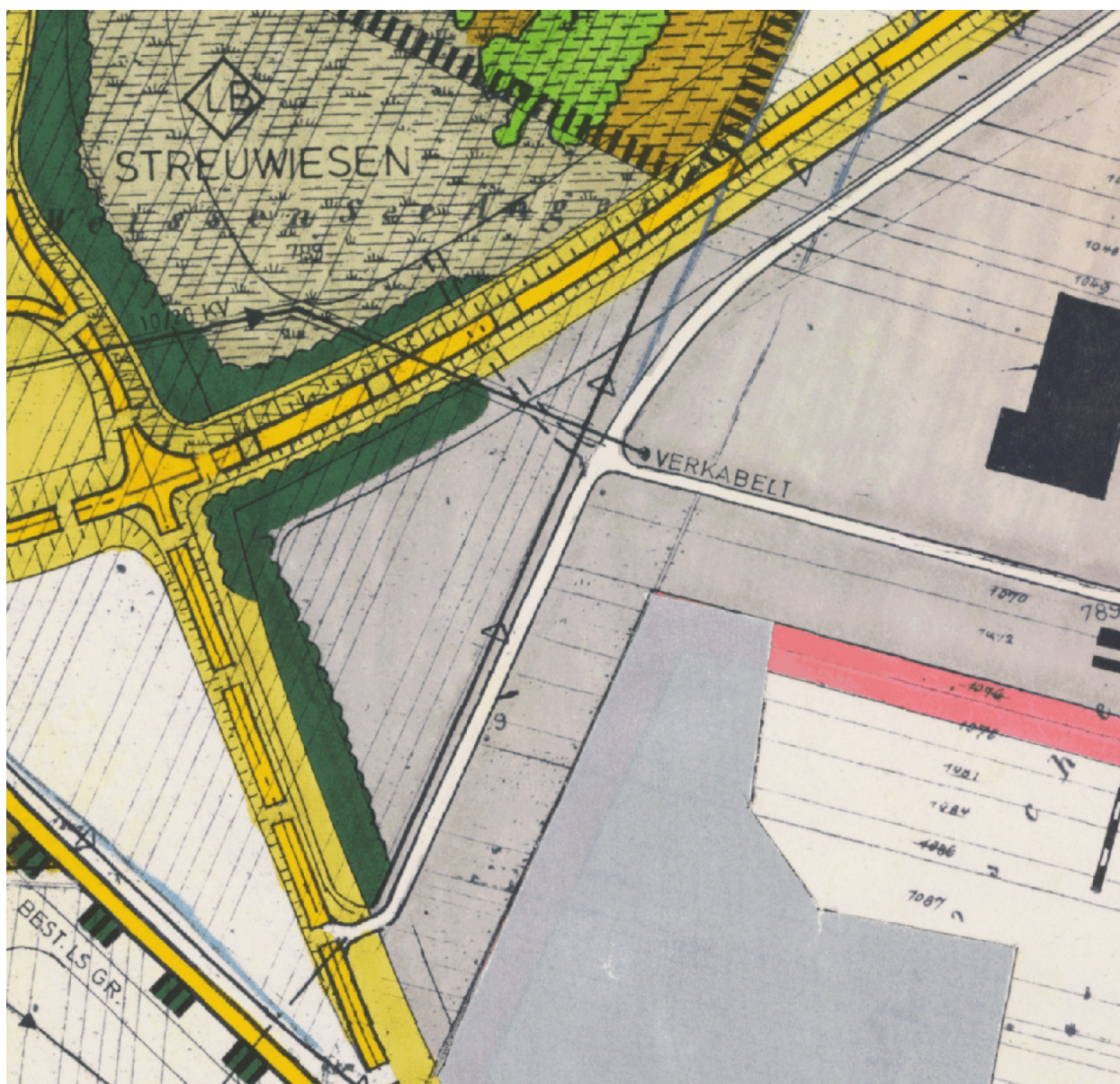


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Füssen, unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich grenzen bestehende Gewerbebetriebe an. Westlich liegt die Kemptener Straße, an dieser Stelle die Hauptzufahrt in die Ortslage Füssen. Nordöstlich verläuft die Bundesstraße 310, welche Füssen am nördlichen Rand der Ortslage umfährt. Vereinzelt finden sich entlang der genannten Straßen Bäume und andere Bepflanzung.

4.2 Natürliche Grundlagen / Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt relativ eben zwischen ca. 790,0 m ü NN im Norden und ca. 787,0 m ü NN im Süden. Der größte Höhenversatz findet sich dabei an den Rändern des Plangebietes, entlang der Böschungen der angrenzenden Straßen, welche teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt auf ca. 787,5 m ü NN.

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern der Bodenkomplex „Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment)“; im Untergrund carbonathaltig“.

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern herrscht im Plangebiet eine hohe Wasserdurchlässigkeit ($> 1\text{E-}3 - 1\text{E-}2$) vor.

4.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird die Neuansiedlung von Gewerbeflächen ermöglicht. Durch die Festsetzungen, die sich am benachbarten Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung, orientieren, soll eine geordnete Entwicklung und Erweiterung des Ortes ermöglicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird das Plangebiet durchgrünt und die neue Bebauung eingegrünt.

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zwar zunehmen. Das Plangebiet ist bisher jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch die angrenzenden Verkehrsflächen vorbelastet und hat daher keinen hohen Wert für die Umwelt.

4.4 Denkmalschutz

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

5. Planung

An der gegebenen Stelle sollen die Voraussetzungen für gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Dafür wird eine Erschließungs-Stichstraße mit einem ausreichend dimensionierten Wendekreis geschaffen sowie ausreichend bemessene Baugrenzen, um die Fläche optimal nutzen zu können.

5.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb. 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 einer Dachneigung bis maximal 30° und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit rotbraunem Material zu erfolgen. Eine Gebäudehöhe von 16 m darf nicht überschritten werden. Die Gebäudehöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut und bei Satteldächern und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes. Technische Anlagen (z.B. Schornsteine) sind bis zu einer maximalen Höhe von 30 m zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich an den angrenzenden Bebauungsplänen.

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

5.2 Erschließung

Die Zuwegung erfolgt über die Hiebelerstraße die nach Süden durch den Gewerbegebietsteil Allgäuer Land fortgesetzt an die Kemptener Straße und Die A 7 und B 310 anschließt. Über die Kemptener Straße besteht Anschluss an das Hauptverkehrsnetz der Stadt Füssen, über A 7 und B 310 an das überregionale Verkehrsnetz.

5.3 Garagen und Stellplätze

Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen.

6. Immissionsschutz und Umweltgestaltung

6.1 Lärmimmissionen und Schallschutz

Bezüglich der möglicherweise im Plangebiet auftretende Immissionsproblematik wurde eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Diese ist als Anlage der Planung beigegeben. Entsprechende Anpassungen der Planung wurden vorgenommen.

6.2 Straßenverkehr

Es sind keine Wohnnutzungen im Plangebiet zulässig. Dementsprechend sind keine Lärmkonflikte mit den angrenzenden Straßen, der Kemptener Straße und der Bundesstraße B 310, zu erwarten.

6.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet" 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.

Aufgrund der Lage des zu bebauenden Grundstücks ist anfallender Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Aufgrund der Eingriffsgröße und der sensiblen humosen Böden wird dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

6.4 Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb des Füssener Beckens, dessen geologischer Untergrund sich aus spätglazialen Schottern des Lech-Gletschers zusammensetzt. Unter dem Einfluss eines in der Vergangenheit vorhandenen spätglazialen Sees haben hier verschiedene Bodenbildungen stattgefunden. Eine Baugrunderkundung hat den Boden im Plangebiet weitergehend untersucht, das Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben.

6.5 Regenerative Energien

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.

7. Grünordnung

7.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet besteht zumeist aus landwirtschaftlich genutztem Grünland. In Nordwesten und Westen grenzen Hauptverkehrsstraßen an. Östlich schließt bestehende Gewerbebebauung an. Es findet sich keine nennenswerte Bepflanzung im Plangebiet.

7.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung.

7.3 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.

7.4 Eingrünung durch bestehende Verkehrsflächen

Zur offenen Feldflur hin wird das Plangebiet im Nordwesten und Südwesten von den Hauptverkehrsachsen Kemptener Straße und Bundesstraße B 310 eingerahmt. Durch die ca. 5 m hohen Böschungen der Straßen ist das Plangebiet bereits zu einem gewissen Grad abgeschirmt. Darüber hinaus besteht eine gewisse Eingrünung im Bereich der Straßen, welche gleichermaßen das gegenständliche Plangebiet abschirmt. Die Böschungen der Straßen liegen nicht mehr innerhalb des gegenständlichen Plangebietes. Trotzdem kann erwogen werden, die dortige Begrünung noch zu intensivieren, um eine zusätzliche Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten.

7.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan W 80 – Gewerbegebiet 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 Land-

schaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Dezember 2021.

Die Bestandserfassung und -bewertung ergibt, dass es sich im Plangebiet um Biotop- und Nutzungstypen handelt, die pauschal mit 3 Wertpunkten veranschlagt werden können. Da das Plangebiet fast ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland besteht, welches gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ebenfalls mit 3 Wertpunkten veranschlagt ist, ist die pauschale Beurteilung hier sinnvoll und vertretbar.

Die Eingriffsschwere im Plangebiet orientiert sich an der Grundflächenzahl. Diese ist mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß Grünordnung der Satzung sind pro 1000 m² zwei Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen. Gemäß dieser sind Stellplätze wie folgt zu gestalten: „Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Parkplatzeihen mit zehn oder mehr nebeneinander liegenden Stellplätzen bzw. fünf oder mehr in Längsrichtung angeordneten Stellplätzen sind durch Pflanzinseln und Bäume zu gliedern; dabei ist vorhandener Grünbestand nach Möglichkeit zu erhalten und einzubeziehen. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Rasengittersteine, Pflasterasen) zu wählen.“

Beide Maßnahmen sind gemäß Anlage 2: Vermeidungshinweise und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors, Tabelle 2.2: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor geeignet, einen Planungsfaktor auf die gegenständliche Planung anzuwenden. Sie entsprechen den folgenden in besagter Tabelle genannten Vermeidungsmaßnahmen:

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Da sowohl die Pflanzung der Bäume als auch die Gestaltung der Parkplätze sich flächendeckend auf das gesamte Gebiet auswirkt, wird für diese Maßnahmen ein Planungsfaktor von 10 % gewählt.

Als Eingriff zu werten sind insgesamt 47.035 m². Diese resultieren aus den 47.727 m² des Geltungsbereiches abzüglich der festgesetzten Grünflächen. Diese bestehen aus 44 m² privaten Grünflächen und 648 m² Straßenbegleitgrün.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 101.596 Wertpunkten (47.035 m² x 3 WP x 0,8 GRZ – 10 % Planungsfaktor). Die benötigte Ausgleichsfläche soll aus dem Ökokonto der Stadt Füssen abgebucht werden. Verwendet wird dafür die Ökofläche „Moosbichel bei Erkenbollingen“, Fl. Nr. 553, Gemarkung Eschach. Verwendet wird ein Teil der Teilfläche 3a. Auf dieser aus einem Ausgangszustand von 3 Wertpunkten insgesamt 12 Wertpunkte pro m² geschaffen, was bedeutet, dass die Fläche eine Aufwertung um 9 Wertpunkte erfährt. Um die benötigten 101.596 Wertpunkte zu schaffen, sind also 11.288 m² der Fläche nötig (101.596 : 9 = 11.288).

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen- / Verkehrsanbindung

Die Zuwegung erfolgt über die Hiebelerstraße die nach Süden durch den Gewerbegebietsteil Allgäuer Land fortgesetzt an die Kemptener Straße und Die A 7 und B 310 anschließt. Über die Kemptener Straße besteht Anschluss an das Hauptverkehrsnetz der Stadt Füssen, über A 7 und B 310 an das überregionale Verkehrsnetz.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Füssen. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden im Trennsystem über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Der Abwasserzweckverband Füssen teilte mit Schreiben vom 19.12.2022 unter anderem wie folgt zum Verfahren mit:

*„Die Abwasserbeseitigung des Gewerbebereichs erfolgt über die Städtische Kanalisation in den Abwasserzweckverbandskanal. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden im Trennsystem über die bestehende Kanalisation in die Verbandskläranlage geleitet. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.
[...]*

Bei Reparatur und Wartungsarbeiten am Abwasserkanal ist unbedingt darauf zu achten, dass ein Sicherheitsstreifen von 6 m (3 m links und 3 m rechts vom Kanal) einzuhalten ist. Eine Lösung wäre den Kanal in eine Straße mit einzubinden.“

Für Schmutzwassereinleitungen aus abwasserintensiven Gewerbebetrieben in die städtische Kanalisation ist § 58 WHG zu beachten.

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

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

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit Schreiben vom 14.12.2022 unter anderem wie folgt zum Verfahren mit:

„Gewässerschutz

Mit der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung über die belebte Bodenzone besteht fachliches Einverständnis. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Errichtung von Rigolen aufgrund hoher Grundwasserstände ggf. nicht möglich ist.

Ergänzend merken wir an, dass für die Beurteilung und Bemessung der Niederschlagswasserversickerung 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“ zu beachten und anzuwenden sind.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV mit den dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW (Grundwasser) möglich.

Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist von niedrigen Grundwasserflurabstände auszugehen.

Um sicher auszuschließen, dass sich die Baumaßnahmen nachteilig auf das Grundwasser (durch Aufstau, Umlenkung oder Absenkung) und auf die Rechte Dritter auswirken, ist aus fachlicher Sicht für Tiefbaumaßnahmen eine hydrogeologische Beurteilung der Grundwassersituation im Plangebiet erforderlich.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden. Grundsätzlich empfehlen wir, von einer Unterkellerung von Gebäuden abzusehen. Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und ggf. auf das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Hinweis: Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten Wassers über Brunnen in das Grundwasser anzustreben.

Hinweis: Bauwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung empfehlen wir dringend, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet empfehlen wir, die Wärme- bzw. Kälteversorgung bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit über die thermische Nutzung des Grundwassers (Grundwasserwärmepumpen) herzustellen.

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 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.
- Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

- Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:*
- https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
„grüne & blaue Infrastruktur“
 - *Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)*
 - *Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer*
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)
 - *naturnahe Regenwasserbewirtschaftung*
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
weitere Links:
 - *Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de)*
Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:
 - *Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u. a. „Zisternenpflicht“)*
 - *Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“*
 - *b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002__reinschrift_.pdf (bayern.de)*
Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr“

Die untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 14.12.2022 unter anderem wie folgt zum Verfahren mit:

„Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

[...]

Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben.

Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern durch die Baustelle selbst und die Baustelleneinrichtung kommen. Deshalb sind Gewässerschutzmaßnahmen (z.B. Lagerung von wasergefährdenden Stoffen, wie etwa Kraftstoff, etc. in geeigneten Schutzvorrichtungen) im Rahmen der Baustelleneinrichtungsplanung notwendig.“

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation / Erdgasversorgung

Die E-Werke Reutte, die Deutsche Telekom AG und die Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH werden am Verfahren beteiligt.

Die Deutsche Telekom teilte mit Schreiben vom 14.11.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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

E-Mail: 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 Plangebiets 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 Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.“

Die Elektrizitätswerke Reutte teilten mit Schreiben vom 25.11.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes "Gewerbedreieck" ist grundsätzlich sichergestellt über unser regionales Mittelspannungs - Verteilungsnetz (20 kV), das dafür aber erweitert werden muß.
Für die weiters erforderliche Trafostation in Kompaktbauweise schlagen wir einen Standort vor, der sowohl für die technischen Belange (u. a. Einschleifung diverser Kabel 20 kV / 1 kV, Trafowechsel, Zugang / Zufahrt) als auch für eine zukünftige Entwicklung und weitere Bebauung der benachbarten Gebiete vorteilhaft ist.“*

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, bodenordnenden Maßnahmen gemäß der künftigen Parzellierung des Plangebietes vorzunehmen.

10. Kartengrundlage

Es wird die durch die Verwaltung der Stadt Füssen (2022) zur Verfügung gestellte, offizielle Kartengrundlage des Amtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Marktoberdorf, zu Grunde gelegt.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan W 80 Gewerbebedreieck liegt am Westrand der Ortslage Füssen, westlich der Hiebelerstraße, angrenzend an die bestehenden Bebauungspläne W 20 Gewerbegebiet West, 2. Änderung, und Gewerbepark Allgäuer Land. Das Plangebiet ist geprägt von landwirtschaftlich genutztem Grünland, der im Osten angrenzenden Gewerbebebauung sowie der im Nordwesten und Südwesten verlaufenden Verkehrsflächen, der Kemptener Straße und der Bundesstraße B 310. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll die Schaffung eines zusätzlichen Gewerbegebietes ermöglicht werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,77 ha. Es werden 19.091 m² 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 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 größte Teil des Plangebietes besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Amtlich erfasste Biotope sind erst im Abstand von knapp 20 m vorhanden. Diese liegen allerdings auf der Fläche der Bundesstraße B 310, was eine Kartierungsunschärfe darstellen dürfte. Generell ist mit Biotopen und Ökokatasterflächen erst jenseits der das Plangebiet einrahmenden Hauptverkehrsachsen zu rechnen.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern der Bodenkomplex „Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment)“; im Untergrund carbonathaltig.

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern herrscht im Plangebiet eine hohe Wasserdurchlässigkeit ($> 1\text{E-}3 - 1\text{E-}2$) vor.

Im Planungsgebiet befinden sich fast ausschließlich unversiegelte oder nicht befestigte Flächen. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland intensiv 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 mittlerer 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 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 Randbereich der Planung, an den Böschungen der angrenzenden Hauptverkehrsachsen, gerechnet werden. Der Untergrund besteht aus sandigen bis schluffigen Böden, die für Versickerung gut geeignet sind.

Auswirkungen:**Baubedingte Auswirkungen:**

- Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers ist als 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 bis 6,4 °C. Jährlich fallen etwa 1709 mm Niederschlag.

Das Plangebiet ist bisher nicht versiegelt. Umliegende Flächen sind teilweise bereits bebaut, teilweise grenzen auch unbebaute und damit an der Kaltluftentstehung beteiligte Flächen an. Es sind das benachbarte bestehende Gewerbegebiet und die angrenzenden Hauptverkehrsachsen gewisse Vorbelastungen vorhanden.

Die Lage im Westen der Ortslage lässt auf Grund der vorwiegende Westwindlage den Schluss zu, dass die Frischluftschneisen der Ortslage in gewissem Maße beeinträchtigt werden. Durch die im Plangebiet möglichen Gewerbebetriebe sind negative Geruchsemissionen nicht auszuschließen.

Auswirkungen:**Baubedingte Auswirkungen:**

- Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Durch die gewerbliche Nutzung kann sich die Art der Emissionen ändern
- Durch die größere Grundflächenzahl wird die Kaltluftentstehung deutlich beeinträchtigt

Bewertung:

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

Schutzgut Arten- und Lebensräume**Beschreibung:**

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

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Verlust von arten- und strukturarmem landwirtschaftlich genutztem Grünland

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störungen auf Tierarten der jenseits der angrenzenden Verkehrsflächen liegenden Grünflächen 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 die gewerbliche Nutzung ist mit einer nicht unerheblichen Zusatzbelastung zu rechnen.

Bewertung:

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das geplante Vorhaben liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Das Plangebiet befindet sich auf ebener Fläche am Ortsrand. Das Landschaftsbild ist durch die angrenzende Bebauung sowie die Hauptverkehrsachsen Kemptener Straße und Bundesstraße B 310 bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen:

- Veränderung des Landschaftsbildes durch das Errichten möglicherweise großer Gewerbegebäude

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störung durch die Steigerung des Verkehrs möglich

Bewertung:

Das geplante Bauvorhaben hat für das Landschaftsbild insgesamt eine **mittlere 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 Gewerbegebiet würde nicht realisiert. 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, Fläche und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze etwas reduziert. 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 hohe Sickerfähigkeit. Gärtnerische Pflege sorgen im gewissen Umfang für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, welche 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 geringfügig gestärkt. Dies erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft eine gewisse Pufferzone 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 Gewerbebebauung eine negative Veränderung der Lärmsituation mit sich bringt, auch weil das Plangebiet bereits von Gewerbebebauung und Hauptverkehrsachsen umgeben ist. Nichtsdestotrotz wird durch geringfügig gestiegenen Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich die Lärmsituation erhöht, jedoch nicht über ein für ein Gewerbegebiet typisches Maß. Eventuelle Immissionskonflikte müssen ggf. im Verlauf des Verfahrens betrachtet werden.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Eingrünung der bestehenden Hauptverkehrsachsen Kemptener Straße und Bundesstraße B 310 sorgt für eine gewisse Abschirmung des Plangebietes. 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 Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichs:

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 Fassung vom Dezember 2021.

Die Bestandserfassung und -bewertung ergibt, dass es sich im Plangebiet um Biotop- und Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung gemäß Biotopwertliste handelt, die pauschal mit 3 Wertpunkten veranschlagt werden können. Da das Plangebiet fast ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland besteht, welches gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ebenfalls mit 3 Wertpunkten veranschlagt ist, ist die pauschale Beurteilung hier sinnvoll und vertretbar.

Die Eingriffsschwere im Plangebiet orientiert sich an der Grundflächenzahl. Diese ist mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß Grünordnung der Satzung sind pro 1000 m² zwei Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen. Gemäß dieser sind Stellplätze wie folgt zu gestalten: „Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Parkplatzeihen mit zehn oder mehr nebeneinander liegenden Stellplätzen bzw. fünf oder mehr in Längsrichtung angeordneten Stellplätzen sind durch Pflanzinseln und Bäume zu gliedern; dabei ist vorhandener Grünbestand nach Möglichkeit zu erhalten und einzubeziehen. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen) zu wählen.“

Beide Maßnahmen sind gemäß Anlage 2: Vermeidungshinweise und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors, Tabelle 2.2: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor geeignet, einen Planungsfaktor auf die gegenständliche Planung anzuwenden. Sie entsprechen den folgenden in besagter Tabelle genannten Vermeidungsmaßnahmen:

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Da sowohl die Pflanzung der Bäume als auch die Gestaltung der Parkplätze sich flächendeckend auf das gesamte Gebiet auswirkt, wird für diese Maßnahmen ein Planungsfaktor von 10 % gewählt.

Als Eingriff zu werten sind insgesamt 47.035 m². Diese resultieren aus den 47.727 m² des Geltungsbereiches abzüglich der festgesetzten Grünflächen. Diese bestehen aus 44 m² öffentlichen Grünflächen und 648 m² Straßenbegleitgrün.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 101.596 Wertpunkten (47.035 m² x 3 WP x 0,8 GRZ – 10 % Planungsfaktor). Die benötigte Ausgleichsfläche soll aus dem Ökokonto der Stadt Füssen abgebucht werden. Verwendet wird dafür die Ökofläche „Moosbichel bei Erkenbollingen“, Fl. Nr. 553, Gemarkung Eschach. Verwendet wird ein Teil der Teilfläche 3a. Auf dieser aus einem Ausgangszustand von 3 Wertpunkten insgesamt 12 Wertpunkte pro m² geschaffen, was bedeutet, dass die Fläche eine Aufwertung um 9 Wertpunkte erfährt. Um die benötigten 101.596 Wertpunkte zu schaffen, sind also 11.288 m² der Fläche nötig (101.596 : 9 = 11.288).

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die gegenständliche Planung wird eine durch angrenzende Gewerbebebauung und Hauptverkehrsachsen vorbelastete Fläche gewerblich nutzbar gemacht. 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 die Neuerrichtung eines Gewerbegebietes ermöglicht werden. Eine Planstraße soll das Gebiet erschließen. Eine Ortsrandeingrünung ist durch die partielle Eingrünung der angrenzenden Hauptverkehrsachsen gegeben. 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	mittel	mittel
<i>Boden und Fläche</i>	mittel	mittel	mittel	mittel
<i>Wasser</i>	gering	mittel	mittel	mittel
<i>Klima und Luft</i>	mittel	mittel	hoch	mittel
<i>Landschaftsbild</i>	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch	mittel	gering	mittel	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, __. __. 2023
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

Thomas Haag, Stadtplaner