

# **Gewerbepark AllgäuerLand**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB**

für den

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Gewerbepark Allgäuer Land BA I“**

**Zweckverband Allgäuer Land**

## **1 Vorbemerkung**

In der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der vorliegende Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten so beschlossen wurde.

## 2 Ablauf der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung für das vorliegende Bebauungsplanverfahren besitzt folgenden chronologischen und inhaltlichen Ablauf:

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
Ausgangssituation	Zur nachhaltigen Stärkung der wirtschaftlichen Standortqualitäten und Wettbewerbsfähigkeit - bei gleichzeitiger Wahrung der hohen Lebensqualität im südlichen Ostallgäu – wird von den 10 Mitgliedsgemeinden des Zweckverbandes Allgäuer Land (Stadt Füssen, Markt Nesselwang, Gemeinden Eisenberg, Hopferau, Pfronten, Rieden a.F., Roßhaupten, Rückholz, Schwangau, Seeg) gemeinsam die Umsetzung des „Gewerbeparks Allgäuer Land“ angestrebt.	Bereits zu einem frühen Zeitpunkt wurden in einer Vorstudie mehrere Standortalternativen untersucht und verglichen und letztendlich der Standort bei Füssen ausgewählt. Der gewählte Standort bietet neben seiner günstigen Erreichbarkeit, seiner Erweiterungsfähigkeit, seiner guten landschaftlichen Einbindung zwischen den bestehenden Gewerbeflächen und Militäranlagen im Westen, und den überwiegend in Dammlage verlaufenden Haupterschließungsstraßen (Kemptener Straße , B 310) sowie seiner günstigen Lage zu immissionsempfindlichen Nutzungen gute Bedingungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller zugelassenen Nutzungen bei gleichzeitig moderaten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Das Plangebiet wurde bislang militärisch bzw. als Grünland genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.  Bei der vorläufigen Einschätzung der vorhabensbezogenen Umweltauswirkungen konnte festgestellt werden, dass die geplanten Eingriffe keine erheblichen Auswirkungen innerhalb der relevanten Schutzgüter verursachen würden und diese durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen wären.
Planungsprozess von der Aufstellung des Bebauungsplanes am 27.07.2005 bis zur Erstellung des Vorentwurfes.	Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen	Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt wurden neben den allgemeinen umweltbezogenen Informationen des Gebietes auch Bohraufschlüsse im Rahmen der neuen Anbindung der Kemptener Straße an die B 310 zur Bewertung der Bodenfunktionen und des Grundwassers herangezogen.  Bei der Situierung der Bauquartiere und der Erschließung des Bebauungsplanes wurde besonders Wert darauf gelegt, dass: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein geringer Flächenverbrauch für die öffentliche Erschließung bei gleichzeitig großzügig und kompakt angelegten Bauquartieren entsteht</li> <li>- die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgt, indem nur bestimmte Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortiment zugelassen wurden, um die Kaufkraft der Innenstadt zu erhalten.</li> <li>- durch Pflanzbindung auf öffentlichen und privaten Grundstücken eine ausreichende Durch- bzw. Randeingrünung des Gebietes, sowie die Sicherung der lufthygienischen Funktionen erreicht</li> </ul>

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
		<p>werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- großzügige Grünstreifen als Abgrenzung zur Kemptener Straße ausgewiesen wurden</li> <li>- innere Grünzugverbindungen nach Westen durch die Ausweisung als öffentliches Grün in einer Breite von ca. 10 bis 20 m gesichert wurden</li> <li>- die naturschutzfachlichen Belange durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 4,13 ha zur Entwicklung von Magerrasenstrukturen in Abwechslung mit naturnahen Laubgehölzhecken erfüllt werden</li> <li>- zur Verbesserung der Durchlässigkeit aus tierökologischer Sicht sowie aus Gründen des Ortsbildes auf die Möglichkeit zur Errichtung von Sockelmauern verzichtet wurde</li> <li>- durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen z.B. auf Stellplätzen eine weitere Reduzierung von Flächenversiegelungen möglich wurde.</li> </ul>
<p>Vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.08.2007 bis 07.09.2007</p>	<p>Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte</p>	<p>Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten umweltrelevanten Änderungen sind festzuhalten:</p> <p>Erstellung umfassender neuer zusätzlicher Gutachten, aus denen ergänzende Festsetzungen abgeleitet wurden (siehe unten)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsuntersuchung (Planungsgruppe Kölz, 11/2007)</li> <li>- Schallschutzgutachten (EM-Plan, 11/2007)</li> </ul> <p>Verbesserung der Einbindung des Gewerbeparks durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen von bisher 20 m auf 16 m</li> <li>- Gestaltungsfestsetzungen zu den Fassaden und Dachflächen</li> <li>- Einschränkung von Werbeanlagen.</li> </ul> <p>Die Inhalte der Gutachten führten zu folgenden umweltrelevanten Anpassungen im Entwurf des Bebauungsplanes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergabe von Lärmemissionskontingenten innerhalb der ausgewiesenen Quartiere zur Sicherung der Einhaltung der Richtwerte für die angrenzenden Wohngebiete inkl. Vergabe von Richtungssektoren für die Emissionskontingentierung</li> <li>- Erweiterung des Monitorings v. a. zur Überprüfung der Verkehrsentwicklung der Kemptener Straße, um gegebenenfalls Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte einleiten zu können.</li> </ul>

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 04.01.2008 bis 04.02.2008	Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte	Im Rahmen des Abwägungsprozesses der in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde nochmals eine Klarstellung der zulässigen Werbeanlagen vorgenommen. Weitere Anpassungen waren nicht erforderlich.
Nochmalige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 31.07.2009 bis 31.08.2009	Aufnahme und Regelung der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen	Gegenüber der bisherigen Fassung wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass innerhalb des Gewerbegebietes gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen wurden. Anregungen konnten nur zu diesen geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB). In Abstimmung mit dem Schallschutzgutachter EM-Plan und der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde die Regelung der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen konkretisiert. Die Grundzüge der Planung waren dadurch nicht betroffen.
Beschlussfassung am 29.10.2009	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes inkl. der festgesetzten umweltrelevanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.	Mit der Beschlussfassung des Bebauungsplanes sind auch die in den obigen Zeilen genannten umweltrelevanten Sachverhalte rechtswirksam (z.B. Festsetzungen zu Lärmemissionskontingenten, Lärmschutzmaßnahmen, Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen etc.). Darüber hinaus wurde entsprechend der im Umweltbericht vorgeschlagenen Überwachungsmaßnahmen beschlossen, die Verkehrsströme, insbesondere die Verkehrsentwicklung der Kemptener Straße zu überprüfen, um gegebenenfalls Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte einleiten zu können.

### **3 Planerische Gesamtabwägung mit Planbegründung**

Der Zweckverband Allgäuer Land (Stadt Füssen, Markt Nesselwang, Gemeinden Eisenberg, Hopferau, Pfronten, Rieden a.F., Roßhaupten, Rückholz, Schwangau, Seeg) hat beschlossen, am westlichen Stadtrand von Füssen, unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle der BAB A 7 den ersten Bauabschnitt des interkommunalen Gewerbeparks Allgäuer Land zu entwickeln.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt der Zweckverband „Allgäuer Land“ die klare Zielsetzung, die Belange der Wirtschaft zu stärken sowie Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern. Ferner wird mit dem Bebauungsplan die Folgenutzung einer ehemaligen Militärliegenschaft gewährleistet.

Ergänzend hierzu strebt der Zweckverband Allgäuer Land mit der Realisierung dieses bedeutsamen Projektes die Umsetzung von weiteren, übergeordneten Zielsetzungen der interkommunalen Zusammenarbeit an, wie z.B.:

- der sparsamer Umgang mit landschaftlichen und naturräumlichen Ressourcen im Verfahrensgebietes des Zweckverbandes
- die Stärkung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit der Region bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung der hohen Erholungsqualitäten des Raumes
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze
- Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den hierfür bestmöglich geeigneten Standort mit unmittelbarem Anschluss an die BAB 7
- Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Füssen.

Die daraus abzusehenden relevanten Umweltauswirkungen wurden erfasst und im Umweltbericht ausführlich dargelegt und bewertet. Dabei wurden vor allem in folgenden Bereichen im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden Anregungen vorgebracht und intensiv diskutiert:

- Verkehrs- und Lärmemissionen

Mit den vorgegebenen festgesetzten Lärmemissionskontingenten kann sichergestellt werden, dass aus dem Vorhabensgebiet, sowohl die anlagenbedingten als auch verkehrsbedingten Emissionen zu keinen erheblichen unzumutbaren Beeinträchtigungen in den umliegenden relevanten Immissionsorten führen. Insbesondere führt das Vorhaben durch die geplante Sperrung der Froschen-

seestraße im Südabschnitt zu einer Reduktion des Verkehrsaufkommens, an der östlichen Kemptener Straße wird jedoch in etwa eine Verdoppelung der Verkehre erwartet. Dadurch wird es an der Kemptener Straße durch die starke Verkehrszunahme zu einer Pegelerhöhung von 2 bis 2,3 dB(A). Der Taggrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) für Mischgebiet wird jedoch eingehalten. Der Grenzwert der Lärmwerte von 60 dB(A) nachts wird im Planfall deutlich um 3,7 dB(A) unterschritten. Dabei ist zu beachten, dass die Entlastung der Immissionen der Froschenseestraße und die Zunahme der Immissionen in der Kemptener Strasse nicht im direkten Zusammenhang mit der Neuerschließung des Gewerbegebietes „Allgäuer Land BA I“ und deren Erweiterung steht, sondern mit der allgemeinen Entwicklung des Verkehrs. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Überwachungsmaßnahmen beschlossen (Monitoring), die Verkehrsströme, insbesondere die Verkehrsentwicklung der Kemptener Straße zu überprüfen, um gegebenenfalls Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte einleiten zu können.

Mit der Festsetzung der Lärmemissionsbegrenzung aus dem Gewerbepark durch Emissionskontingente mit richtungsabhängigem Zusatzkontingent kann sichergestellt werden, dass die Anforderungen der TA-Lärm erfüllt werden und künftige Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebestands (Gewerbegebiet Füssen-West, Gewerbegebiet an der Kemptener Straße und die Erweiterungsflächen des Gewerbeparks Allgäuer Land BA II und BA III nicht behindert werden.

- Einbindung des Gewerbeparks

Mit der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen auf 16 m und der Festlegung von Fassaden- und Dachflächengestaltung, der Werbeanlagen und der grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücken wurde die Einbindung des geplanten Gewerbeparks in diesem sicherlich bereits durch die bestehenden Haupterschließungsstraßen und angrenzenden Militär- und Gewerbeflächen stark vorbelasteten Gebiet weiter optimiert. Der Zweckverband Allgäuer Land würdigte daher den außerhalb des Plangebietes landschaftlich und naturräumlich sehr sensiblen Raum, der auch für den Tourismus und für die Naherholung von hoher Bedeutung ist.

▪ Naturschutzfachliche Beurteilung des Gebietes

Der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird als ausgleichbar eingestuft, da

- kaum wertvolle Lebensräume und keine Rote Liste-Arten betroffen sind,
- davon auszugehen ist, dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft auftreten,
- die bestehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Vorgaben reduziert werden können und das Gewerbegebiet durch die in Dammlage geführten flankierenden Straßen, als auch durch die bestehenden Gewerbebetriebe und Militäranlagen bestens eingebunden ist.
- keine erheblichen Beeinträchtigungen menschlicher Siedlungsflächen durch projektbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe) zu erwarten sind. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

Bezüglich der Einstufung der intensiven Grünlandflächen als Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Umwelt ist festzustellen, dass es sich bei den betroffenen Flächen aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse zwar um potentiell höherwertige Flächen handelt (ehemalige Flachmoorböden auf Seetonablagerungen), diese aber aufgrund ihrer Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung, ihrer räumlichen und funktionalen Trennung von den benachbarten Biotopen durch die teils in Dammlage geführten Verkehrswege sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung einen Großteil ihrer Potentiale verloren haben und damit die Einstufung der Grünlandflächen als Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt gerechtfertigt ist.

Aufgestellt, 29.10.2009

Dipl.-Ing. Robert Geiß



**Gesellschaft für  
Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,  
Tel.:08331-490 40, Fax: 08331-490 420