

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu



**Bebauungsplan N 10 – Moosangerweg Ost,
vorhabenbezogene siebte Änderung**

BEGRÜNDUNG

vom 18.05.2021

Fassung vom:
07.09.2021
07.12.2021 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	4
2.	Beschreibung des Vorhabengebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Vorhabengebiet.....	6
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld.....	6
2.5	Topographie und Vegetation	7
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Regional- und Landesplanung	8
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	11
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	12
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	12
4.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
4.1	Ziele der Planung	13
4.2	Plankonzept	14
4.3	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.4	Maß der baulichen Nutzung	16
4.5	Sonstige Festsetzungen.....	18
4.5.1	Höhenlage, Bezugspunkte	18
4.5.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen.....	18
4.5.3	Stellplätze, Nebenanlagen	19
4.5.4	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	20
4.5.5	Werbeanlagen	20
4.6	Grünordnung, Freiraum.....	21
4.7	Verkehr	22
4.7.1	Motorisierter Individualverkehr	22
4.7.2	Ruhender Verkehr.....	23
4.7.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	24
4.7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	24
4.8	Immissionsschutz.....	24
5.	Ver- und Entsorgung	26
5.1	Wasserversorgung	26
5.2	Abwasserentsorgung	26
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	26
5.4	Strom- und Gasversorgung	27
5.5	Fernmeldeanlagen	27
5.6	Abfallbeseitigung.....	27

6.	Umweltbelange	28
6.1	Allgemein	28
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz	28
6.3	Artenschutz	29
6.4	Bodenschutz und Flächenverbrauch.....	30
6.5	Luft, Klima, Schallimmissionen	30
6.5.1	Luft	30
6.5.2	Klima	31
6.5.3	Lärm	31
6.6	Denkmalschutz	31
6.7	Bodenschutz, Grundwasserschutz.....	32
7.	Vertragliche Regelungen	32
8.	Städtebauliche Statistik	33

Begründung zur vorhabenbezogenen siebten Änderung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg – Ost, der Stadt Füssen in der Fassung vom 07.12.2021.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Die westlich der Hopfener Straße (Staatsstraße St 2008) und nördlich des Moosangerweges im Norden der Ortslage Füssen liegenden Grundstücke Flur Nr. 1434 und 1435, Gemarkung Füssen, werden bislang durch einen Gebrauchtwagenhändler, eine Trödelscheune (Hallen-Flohmarkt) und ein Matratzengeschäft bereits baulich genutzt. Die Konzeptbau Bauträger und Internationale Immobilien GmbH, Kaufbeuren möchte als neue Eigentümerin dieser Flächen diese nun baulich neu ordnen und für einen Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop einschließlich Verzehrflächen entwickeln. In diesem Zusammenhang fungiert die Konzeptbau GmbH gegenüber der Stadt Füssen künftig als Vorhabenträgerin. In dieser Funktion ist sie auch bereits mit einem Antrag an die Stadt herangetreten, auf dem Areal westlich der Hopfener Straße (Staatsstraße St 2008) und nördlich des Moosangerweges einen neuen Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop und zugehörigen Pkw-Stellplätzen umzusetzen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich aufgrund der festgesetzten Verkaufsfläche um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes muss grundsätzlich in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO erfolgen.

Da für das Vorhabengebiet in den rechtswirksamen bzw. -verbindlichen Bauleitplanungen der Stadt Füssen (Flächennutzungsplan; Bebauungsplan N 10 - Moosangerweg Ost) jeweils ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen ist, ist zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Vorhabens und der Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ nach § 11 BauNVO neben der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) im Wege der Berichtigung eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost erforderlich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der städtebaulichen Struktur und der Gestaltung des Ortsbildes, der verkehrlichen Neuordnung und Abwicklung sowie der immissionsschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Vorhaben soll die vorhabenbezogene siebte Änderung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost durchgeführt werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen Erschließung des neuen Lebensmittelmarktes werden in den Umgriff dieser vorhabenbezogenen Änderung gemäß § 12 Abs. 4 BauGB auch Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Hopfener Straße, der Abt-Hafner-Straße und des Moosangerweges (Teilflächen aus Fl. Nr. 1429/4, 1561/2 und 2304, jeweils Gemarkung Füssen) miteinbezogen.

2. Beschreibung des Vorhabengebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet liegt nördlich des Moosangerweges und südwestlich der Hopfener Straße im Norden der Ortslage Füssen im Gewerbegebiet Füssen Nord. Das Stadtzentrum von Füssen mit dem Rathaus liegt etwa 1,7 km südlich des Vorhabengebietes.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Vorhabengebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen siebten Änderung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1434 und 1435 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1429/4 (Abt-Hafner-Straße), 1561/2 (Hopfener Straße, Staatsstraße St 2008) und 2304 (Moosangerweg). Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Gemarkung Füssen.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für eine bauliche Neuordnung vorgesehene Umgriff der vorhabenbezogenen siebten Änderung des Bebauungsplanes N 10 – Moosangerweg Ost beträgt ca. 0,80 ha. Davon entfallen ca. 0,54 ha auf das geplante Sondergebiet (SO_{NV}), ca. 0,06 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,06 ha auf öffentliche Grünflächen und ca. 0,14 ha auf private Grünflächen.

Für die überplanten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen der Flur Nrn. 1434 und 1435 besitzt die Vorhabenträgerin eine Kaufoption und ist somit über diese verfügungsberechtigt. Bei den teilweise überplanten Grundstücksflächen Flur Nr. 1429/4 (Abt-Hafner-Straße), 1561/2 (Hopfener Straße, St 2008) und 2304 (Moosangerweg) handelt es sich um Bestandteile öffentlicher Verkehrs- bzw. Grünflächen.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet wird im südlichen Teilbereich entlang des Moosangerweges bislang durch eingeschossige Lager- bzw. Werkstattgebäude und teilweise überdachte Stellplatzflächen eines Gebrauchtwagenhändlers sowie eine Trödelscheune (Hallenflohmarkt) baulich geprägt. Im Zentrum des Vorhabengebietes befindet sich ein Matratzengeschäft mit zugehörigen Stellplätzen, das aktuell ebenfalls noch in Betrieb ist. Das gesamte Vorhabengebiet ist mit Ausnahme der bestehenden Grünflächen durch Gebäude sowie durch Stellplätze mit Ihren Zufahrtsbereichen bereits großflächig versiegelt. Bei den teilweise überplanten Verkehrs- und Grünflächen der Abt-Hafner-Straße und der Hopfener Straße handelt es sich um bestehende Gehwege sowie das Straßenbegleitgrün entlang dieser Straßen.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Das Umfeld des Vorhabengebietes weist sehr heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf. So liegt in südlicher Nachbarschaft südlich des Moosangerweges ein kleines Waldstück auf bewegtem Relief mit anteiliger

Wohnnutzung. Westlich des Vorhabengebietes folgen zahlreiche, gewerblich bzw. durch Handelseinrichtungen genutzte Gebäude unterschiedlicher Ausprägung und Kubaturen im Gewerbegebiet Füssen Nord. Östlich der Hopfener Straße (St 2008) liegen vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, die durch einige gewerblich genutzte Grundstücke durchsetzt sind. Die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen der Abt-Hafner-Straße und der Hopfener Straße sind mit einseitigen Geh- bzw. Geh- und Radwegen und bereichsweisen Straßenbegleitgrünflächen ausgebildet. Der südlich verlaufende Moosangerweg kann als Sekundärererschließungsstraße für das gesamte Gewerbegebiet Füssen Nord bezeichnet werden.

2.5 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Lech-Vorberge und ist relativ eben. Das planerisch neu zu ordnende Areal südwestlich der Hopfener Straße fällt dabei von der südlichen bis zur nördlichen Grenze hin von ca. 793 m ü. NN auf ein Höhenniveau von knapp 792 m ü. NN nur äußerst geringfügig ab.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) im Vorhabengebiet besteht aus dem Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald. Geschützte Biotopstrukturen oder sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile etc. sind auf dem überplanten Areal bislang nicht vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzung des Areals und dessen Lage am Rand des Gewerbegebietes Füssen Nord findet sich lediglich im nördlichen Teil des Vorhabengebietes sowie entlang der Hopfener Straße nennenswerter, zusammenhängender Grün- bzw. Gehölzbestand, der bislang als Rasenfläche intensiv gepflegt wird und im Bestand teilweise auch für temporäre Kfz-Stellplätze genutzt wird. Entlang der Hopfener Straße sind mehrere Bestandsbäume (Laubbäume; Lindenallee) mittleren Alters vorhanden. Die entlang der westlichen Grenze des Vorhabengebietes vorhandenen Gehölzstrukturen liegen auf dem benachbarten Grundstück und somit außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung.

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Vorhabengebiet in der Iller-Lech-Jungmoränenregion. Es ist der hydrogeologischen Einheit der Helvetikum- und Flyschzone der Haupteinheit (Nord-)alpen zugehörig.

Die geologische Einheit des überplanten Areals wird als Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse) bezeichnet. Als natürliche Bodentypen sind im Bereich des Vorhabengebietes überwiegend Braunerden, verbreitet Pseudogley-Braunerden aus (grusführendem) Lehm bis Ton

(Flyschgestein) anzutreffen. Es handelt sich bei dem überplanten Areal jedoch um ein überwiegend bereits bebautes Grundstück mit hohem Versiegelungsanteil. Infolgedessen ist im Untergrund nicht mehr von einer natürlichen Zusammensetzung auszugehen. In einer Baugrunderkundung der fm geotechnik GbR, Amtzell (Geotechnischer Bericht vom 11.12.2020, ergänzt am 21.12.2020) hat sich in den ausgeführten Aufschlüssen eine Schichtenfolge von Auffüllungen, Verwitterungsdecke und Schmelzwasserkies gezeigt. Bei den durchgeführten Beprobungen des aufgefüllten Bodens sowie des natürlich anstehenden Untergrundes, haben sich bei den Auffüllungen teilweise erhöhte PAK- sowie Benzo[a]pyren Konzentrationen ergeben, so dass bei Eingriff in diese Bereiche im nachfolgenden Vollzug abfallrechtliche Bestimmungen (Haufwerksbildung, Beprobung nach LAGA PN98) zu beachten sind. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zum natürlich anstehenden Boden kann davon ausgegangen werden, dass dieser unbelastet ist (Zuordnung Z0 nach bayerischem Verfüll-Leitfaden).

Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Ca. 400 m östlich des Vorhabengebietes liegt das Südwestufer des Forggensees. Das Vorhabengebiet ist weder von ermittelten, vorläufig gesicherten noch von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) tangiert. Auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) wird das überplante Areal nicht berührt.

Über die Grundwasserverhältnisse im Vorhabengebiet liegen bislang keine genauen Angaben vor. Auch wurde bei der bereits durchgeführten Bodenerkundung kein Aufschluss von Wasser angetroffen. Lediglich in den sandigen Bereichen wurde teilweise Schichtwasser angetroffen. Die im Vorhabengebiet anstehenden Schmelzwasserkiese fungieren grundsätzlich als Grundwasserleiter und sind generell zur Versickerung geeignet.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Füssen liegt in der Planungsregion 16 (Allgäu) und befindet sich an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Kempten - Füssen. Füssen ist als Mittelzentrum Bestandteil des Alpengebietes.

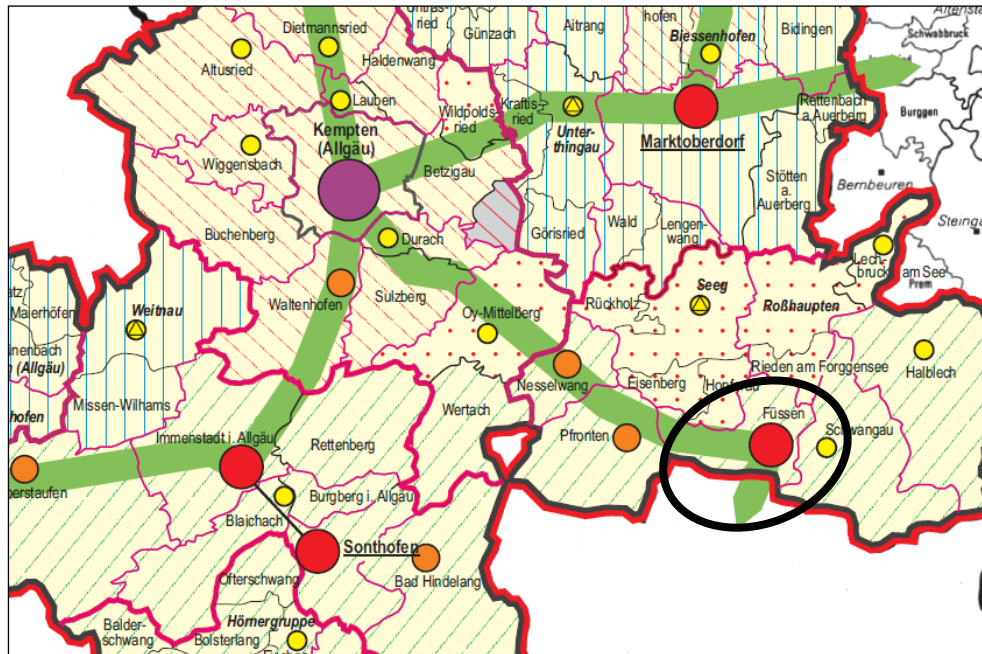


Abb. 2: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Planungsregion 16 (Allgäu), © Regionaler Planungsverband Allgäu

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP. Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische landesplanerische Vorgaben insbesondere zur Lage im Raum [LEP 5.3.1 (Z)], zur Lage in der Gemeinde [LEP 5.3.2 (Z)] und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen [LEP 5.3.3 (Z)] zu beachten.

Im Rahmen einer vom Büro Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen durchgeführten Auswirkungsanalyse über die Verlagerung des Edeka Standortes, Hopfener Straße, vom 07. Oktober 2020 wurde die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft (*Prüfung noch mit ursprünglich geplanter Verkaufsflächen-größe von 1.990 m²*). Darüber hinaus wurde die Vereinbarkeit mit Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Füssen beleuchtet.

Im Ergebnis einer ergänzenden Stellungnahme der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom 04.06.2021 zur Auswirkungsanalyse der geplanten Verlagerung des Edeka-Standortes wurde festgestellt, dass die landes- und regionalplanerischen Ziele durch das geplante Vorhaben eingehalten werden können. Die Bewertung des Kongruenzgebots zeigt keinerlei Auffälligkeiten. Die Kaufkraft für die Umsatzgenerierung des Vorhabens dürfte zu rund 80% aus dem Stadtgebiet der Stadt Füssen stammen.

Auch das Beeinträchtigungsverbot wird aus gutachterlicher Sicht eingehalten. Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber umverteilt. Angesichts einer nach Realisierung der Planung zu erwartenden Umsatz-Kaufkraft-Relation wird der Einzelhandelsbestand in

Füssen und Umgebung weiterhin wirtschaftlich bestehen können. Die flächendeckende Nahversorgung innerhalb des Stadtgebietes wird nicht negativ tangiert werden. Aufgrund der geplanten Dimensionierung des Erweiterungsvorhabens sind wesentliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung auf jeden Fall auszuschließen.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist für das geplante Vorhaben auch das Integrationsgebot erfüllt. Trotz der peripheren Lage am Rande des Kernsiedlungsgebietes der Stadt Füssen können erhebliche Wohngebietsanteile fußläufig erschlossen werden. Eine städtische Randlage im Sinne der Begründung zu Nr. 5.3.2 des LEP liegt demnach nicht vor. Das Projekt ist vor dem Hintergrund der Modernisierung des Nahversorgungsbestandes in Füssen grundsätzlich positiv zu werten. Es handelt sich um eine Verlagerung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, der letztlich nur „die Straßenseite“ wechselt. Der Standort befindet sich am Rand des Kernsiedlungsgebietes, aber gerade nicht in einer städtischen Randlage im Sinne des LEP, da wesentliche Wohnanteile unmittelbar erschlossen werden. Die städtebauliche Integration ist damit – trotz der Lage in einem Gewerbegebiet – gegeben. Entscheidend ist hierbei die fußläufige Erreichbarkeit. Hierzu gehören sowohl die Wohngebiete östlich der Hopfener Straße, aber auch die Wohngebiete um den Waldfriedhof. Diese Wohngebiete sind durch Fuß- und Radwege vom Vorhabenstandort gut erreichbar. Eine fußläufige Anbindung für einen maßgeblichen Teil der Füssener Wohnbevölkerung ist sichergestellt.

In der Umgebung des Vorhabengebietes sind zwar weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden, eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LEP liegt jedoch nicht vor. Ein räumlich funktionaler Zusammenhang von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, ist nicht gegeben. Die vorgenannten Ausführungen wurden in einer abschließenden Auswirkungsanalyse vom 11.11.2021 durch das Büro Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen auch nochmals bestätigt.

Aus den genannten Gründen stehen dem geplanten Vorhaben keine landes- oder regionalplanerischen Belange entgegen. Der Standort für den Lebensmittelvollsortimenter verstößt auch nicht gegen die Ziele der Raumordnung, insbesondere ist der Standort im Sinne der Raumordnung integriert. Überörtliche Auswirkungen sind von dem Vorhaben nicht zu erwarten.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem seit 02.01.1989 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen sind die überplanten Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“ gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit randlichen Grünflächen entlang der Hopfener Straße dargestellt.

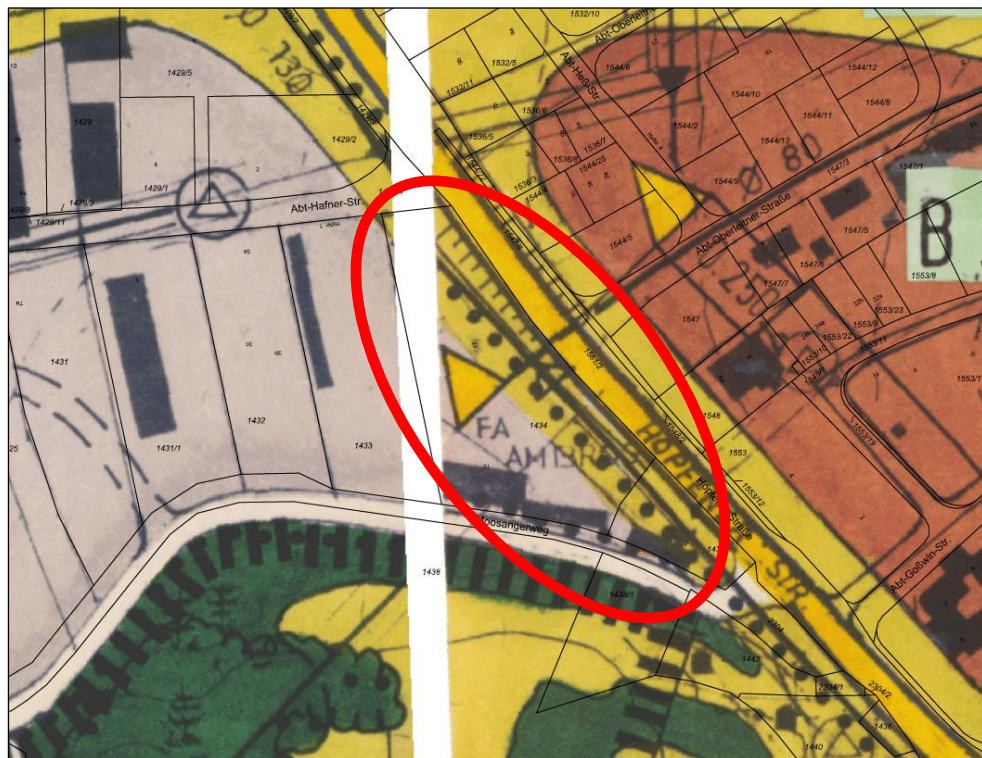


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Füssen

Die geplante bauliche Neuordnung des Areals für einen Lebensmittelmarkt kann somit derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsgebietes Füssen durch die vorgesehene Planung infolge von vergleichbaren Strukturen in unmittelbarem Umfeld (Einzelhandelsnutzungen östlich der Hopfener Straße, Gewerbegebiet Füssen Nord etc.) aber nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zur vorhabenbezogenen siebten Änderung des Bebauungsplanes N 10 im Wege einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. In diesem Zusammenhang wird das Vorhabengebiet im Flächennutzungsplan zukünftig als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung (NV)“ dargestellt.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die überplanten Flächen sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen der Hopferer Straße bereits Bestandteil des seit 07.02.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost (einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen hierzu) und in diesem als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost ist in der Planzeichnung (Teil A) zur vorhabenbezogenen siebten Änderung entsprechend nachrichtlich dargestellt.

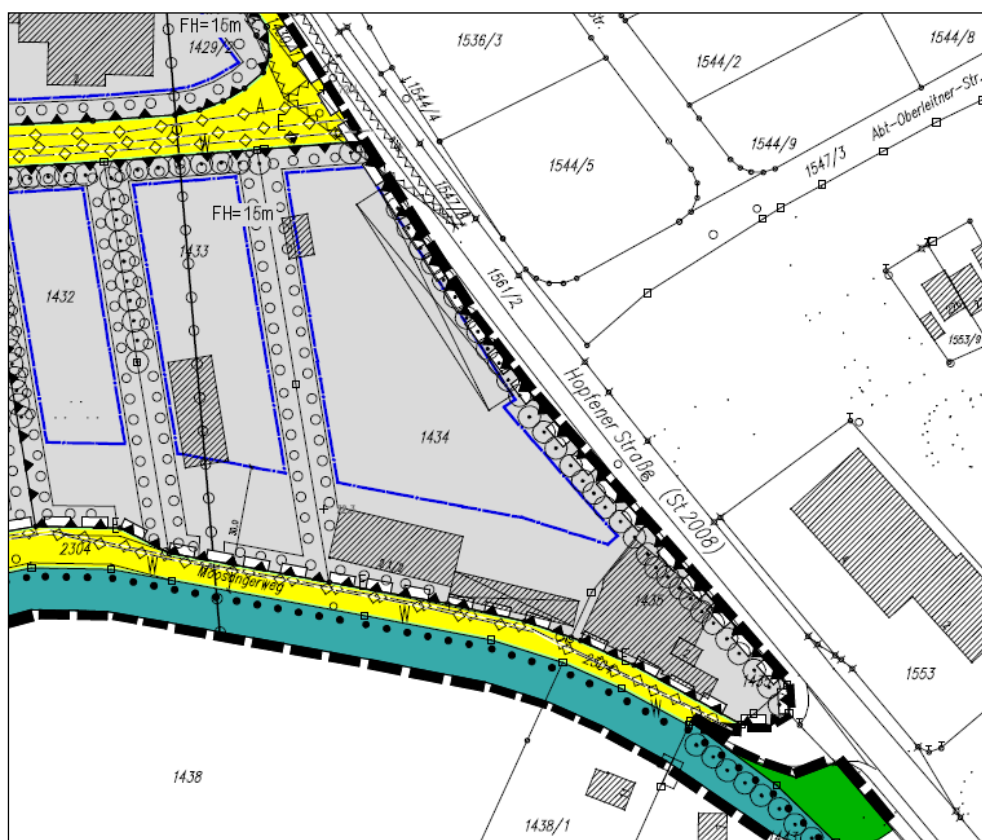


Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen BP N 10 - Moosangerweg Ost der Stadt Füssen

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan N 10 - Moosangerweg Ost demnach vorhabenbezogen geändert werden (siehe hierzu auch Kapitel 1).

3.4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann nach § 13a

BauGB unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die vorhabenbezogene siebte Änderung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein bislang gewerblich genutzter Bereich innerhalb der Ortslage Füssen als künftiger Nahversorgungsstandort planerisch neu geordnet und strukturiert werden soll.

Darüber hinaus werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der aktuellen Planung erfüllt:

- Die im Vorhabengebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird für den geplanten Lebensmittelmarkt mit 2.410 m² deutlich weniger als der Schwellenwert von 20.000 m² betragen.
- Durch die vorhabenbezogene siebte Änderung des Bebauungsplanes N 10 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Neuansiedlung bzw. Verlagerung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarktes im Norden der Stadt Füssen. Innerhalb des baulich neu zu ordnenden und zu entwickelnden Areals an der Hopfener Straße soll ein Lebensmittelmarkt mit Randsortimenten und integriertem Backshop einschließlich Verzehrereich realisiert werden. Insgesamt betrachtet ist eine Gesamtverkaufsfläche (inkl. Windfang, Verkauf/Verzehr Bäcker, Leergutannahme) von maximal 1.520 m² an dem überplanten Standort südwestlich der Hopfener Straße vorgesehen. Die für die geplante Einzelhandelseinrichtung vorgesehenen Sortimente liegen der Leitvorstellung zugrunde, dass ein umfassendes Angebot des vorwiegend kurzfristigen, täglichen und zur Ergänzung ein Angebot des periodischen Bedarfs (Nahversorgung) räumlich konzentriert bereitgestellt wird.

Mit der vorhabenbezogenen siebten Änderung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden, nachdem eine Entwicklung des Vorhabens auf Grundlage der rechtsverbindlichen Bauleitplanung nicht möglich ist (siehe Kapitel 3.3). Zur Gewährleistung einer für alle Verkehrsteilnehmer sicheren Erschließung der geplanten Einzelhandelseinrichtung werden in diesem Zusammenhang auch die öffentlichen Verkehrsflächen der anliegenden Straßen teilweise in den Umgriff der vorhabenbezogenen siebten Änderung des Bebauungsplanes N 10 mit einbezogen.

4.2 Plankonzept

Die vorliegende vorhabenbezogene siebte Änderung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost basiert auf den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Übersichtsplan, Schnitte, Ansichten) des Architekturbüros Roman Riefler, Baidt, vom 03.05.2021. Das räumlich-bauliche Konzept sieht im südlichen Teil des Vorhabengebietes einen eingeschossigen, geometrisch an den bestehenden Grundstücksgrenzen orientierten Baukörper vor. Dieser ist für die Kunden ausschließlich nach Norden zu den im Nordteil des Vorhabengebietes geplanten Kundenstellplätzen ausgerichtet. Der Eingangsbereich des neuen Marktgebäude liegt an dessen Nordfassade, südlich der neu geplanten Kundenzu-/ausfahrt von und zur Hopfener Straße. Im nördlichen Teil des Vorhabengebietes sind zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs insgesamt 89 oberirdische Kfz-Stellplätze für die Kunden des neuen Lebensmittelmarktes vorgesehen. Vier dieser Stellplätze werden in ihrer Tiefe und Breite so konzipiert, dass diese durch Wohnmobile genutzt werden können. Zudem werden unmittelbar am künftigen Kundeneingang zwei Behindertenstellplätze und ein Mutter-Kind-Stellplatz angelegt.

Durch den neuen Gebäudekomplex räumlich klar vom Kundenbereich getrennt, ist die gesamte Anlieferung des Lebensmittelmarktes auf den Südostteil des Vorhabengebietes konzentriert. In diesem Bereich sollen die Lieferfahrzeuge über den Moosangerweg auf das Grundstück geführt werden, wo sie dann rückwärts an das Marktgebäude andocken können. Die Abfahrt der Fahrzeuge ist in Vorwärtsfahrt wiederum über den Moosangerweg geplant. Am Moosangerweg und am Rand des Anlieferbereiches werden weitere 12 oberirdische Kfz-Stellplätze vorgesehen, die vorwiegend von den Mitarbeitern des Marktes genutzt werden sollen.

Das gesamte Höhenniveau des neuen Marktgebäudes (Erdgeschossfertigfußboden, Zugang), der Stellplatzanlage und des Anlieferbereiches wird auf das Höhenniveau in den geplanten Zufahrtsbereichen an der Hopfener Straße und am Moosangerweg bezogen, über die künftig die Erschließung

des neu geordneten Areals stattfindet (Kundenverkehr, Anlieferung, Fußgänger und Radfahrer).

Letztlich wird für das neue Marktgebäude eine Architektur und Ausprägung gewählt, die sich einerseits verträglich in die umgebenden Gestaltungsstrukturen der Ortslage Füssen einfügt, andererseits aber künftig auch den Standort an der relativ stark frequentierten Hopfener Straße gestalterisch angemessen repräsentiert.

4.3 Art der baulichen Nutzung

In dem seit 07.02.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N 10 – Moosangerweg Ost (einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen hierzu) ist für das überplante Areal ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in welchem Gewerbebetriebe aller Art (u. a. produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Discotheken, Übernachtungsplätze für Wohnmobile mit Übernachtungsdauer von bis zu zwei Nächten), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen zulässig sind. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Spielhallen und Lagerplätze für Kies sind dabei unzulässig.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Entscheidung vom 24. November 2005 – Az. BVerwG 4 C 10.04). Mit dem geplanten Vorhaben, das künftig eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.520 m² aufweisen wird, wird der Schwellenwert von 800 m² überschritten. Somit ist das Kriterium der Großflächigkeit gegeben.

Die Erfüllung des Kriteriums der Großflächigkeit ist grundsätzliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 11 Abs. 3 BauNVO. Unterhalb dieser Schwelle sind Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) und hierfür festgesetzten Sondergebieten (§ 11 BauNVO) auch in Misch- (§ 6 BauNVO), Urbanen (§ 6a BauNVO) und Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) allgemein zulässig. Nähere Prüfungen sind also nur dann erforderlich, wenn die Großflächigkeit erreicht wird. Nachdem im vorliegenden Fall das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt ist, wird das für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit integriertem Backshop vorgesehene Vorhabengebiet als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ (SO_{NV}) festgesetzt.

Innerhalb des SO_{NV} ist entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop einschließlich Verzehrereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 1.520 m² zulässig.

Neben den Verkaufsflächen sind innerhalb des Marktgebäudes die üblicherweise mit dieser Hauptnutzung in funktionalem Zusammenhang stehenden Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume zulässig. Darüber hinaus dürfen innerhalb des Sondergebietes auch sämtliche Anlagen (Be- und Entlüftung etc.) umgesetzt werden, die für die Ver- und Entsorgung der Hauptnutzung zwingend erforderlich sind. Auch alle weiteren in funktionalem Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehenden Anlagen und Nutzungen, wie Kfz-/Fahrradstellplätze, Stellplätze für Einkaufswägen etc. werden innerhalb des Sondergebietes generell zugelassen.

Der Begriff der Verkaufsfläche ist grundsätzlich bereits in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hinreichend deutlich definiert, so dass eine darüberhinausgehende Definition planungsrechtlich im Rahmen der vorhabenbezogenen siebten Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Letztlich sind im Sondergebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ohnehin nur solche Vorhaben und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag auch tatsächlich gegenüber der Stadt Füssen verpflichtet hat.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundfläche (GR, Höchstmaß), der zulässigen Geschossfläche (GF, Höchstmaß), die zulässige Gebäudeoberkante (OK, Höchstmaß) und die maximale Anzahl an Vollgeschossen (I) ausreichend bestimmt.

Für das neue Gebäude wird gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine maximale Grundfläche von 2.410 m² festgesetzt. Bezogen auf die gesamte Fläche des zur Verfügung stehenden privaten Baugrundstückes (Flur Nrn. 1434 und 1435, verfügbare Gesamtfläche ca. 6.853 m²) entspricht dies einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35. Damit liegt die Grundfläche des neuen Gebäudekomplexes unter den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost (einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen hierzu), der eine GRZ von 0,4 festsetzt.

Mit der Möglichkeit einer Überschreitung der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grundfläche bis zu einer maximalen Gesamtgrundflächenzahl von 0,81 (GRZ II) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Wege etc.) wird sichergestellt, dass

diese in funktionalem Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt stehenden Anlagen im Vorhabengebiet künftig auch entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt werden können. Zur Kompensation einer damit einhergehenden minimalen Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete definierten Obergrenze zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8), werden die Stellplatzflächen (ausgenommen Behinderten- und Mutter-Kind-Stellplätze) zu einem Flächenanteil von mindestens 60 % der jeweiligen Stellplatzfläche mit Rasengittersteinen etc. gestaltet. Bei flächenmäßiger Berücksichtigung dieser wasserdurchlässigen und biologisch aktiven Belagsflächen (ca. 820 m²) ergäbe sich eine Gesamt-GRZ (GRZ II) von 0,70. Damit entspricht die künftige Versiegelung im Bereich des Vorhabengebietes in etwa der Versiegelung des baulich neu zu ordnenden Areals im Status quo. Ergänzend werden bei dem neu geplanten Marktgebäude auch noch alle Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt.

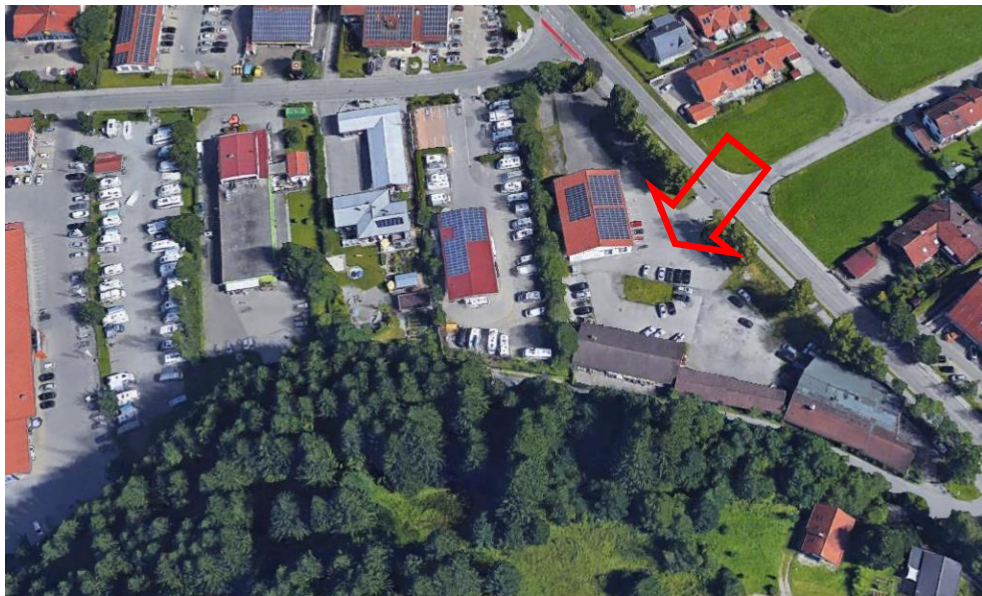


Abb. 5: Status quo Vorhabengebiet, © Google Earth 2021

Die u. a. auch als Beitragsmaßstab für die Veranlagung von Herstellungsbeiträgen Wasser und Kanal fungierende Geschossfläche (GF) deckt sich für das geplante eingeschossige Gebäude im Vorhabengebiet mit der zulässigen maximalen Grundfläche (GR) von 2.410 m². Bezogen auf die gesamte Fläche des zur Verfügung stehenden privaten Baugrundstückes entspricht dies einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35, was deutlich unter den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost liegt (rechtsverbindliche GFZ 0,8).

Um gewährleisten zu können, dass der geplante Lebensmittelmarkt auch tatsächlich mit der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Höhenentwicklung und Kubatur realisiert werden kann, sind die Festsetzungen zur

Höhenentwicklung (Gebäudeoberkante / First) und zur zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (maximal 1 Vollgeschoss) des neuen Gebäudekomplexes auf diese Vorgaben abgestellt. Mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 9,3 m kann für die spätere Ausführungsplanung noch eine gewisse Flexibilität gesichert werden.

Mit den für das Vorhabengebiet getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung können die Höhenniveaus und Kubaturen der umliegenden Baustrukturen aufgenommen und die geplante Gebäudestruktur verträglich in den umgebenden Siedlungsraum der Ortslage Füssen integriert werden.

4.5 Sonstige Festsetzungen

4.5.1 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit der Festsetzung zur zulässigen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens des neuen Gebäudes (792,60 m ü. NN) kann ein einheitliches Höhenniveau für den Lebensmittelmarkt und dessen Umfeld sichergestellt werden, das auch den Ansprüchen der Barrierefreiheit Rechnung trägt. Die Orientierung am Höhenniveau der Hopfener Straße wurde gewählt, da zu dieser Straße der künftige Eingangsbereich des Marktes (im Nordosten des Gebäudes) orientiert ist und auch die Zufahrt für die Kunden abgewickelt wird. Zudem können damit ein optisches Herausstechen durch ein zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplantes Gebäude vermieden und das Gefahrenpotential bei Starkregenereignissen etc. minimiert werden.

Um auf dem Gebäudedach künftig betrieblich notwendige technische Anlagen (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) vorsehen zu können, darf die maximal festgesetzte Gebäudeoberkante durch diese untergeordneten Dachaufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden.

4.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die im Vorhabengebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der Baugrenzen orientiert sich eng an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dadurch wird sichergestellt, dass die Vorhabenplanung (Objektplanung), die unter Berücksichtigung einer angemessenen Integration des neuen Marktgebäudes in die Umgebung erstellt wurde, künftig auch in der vorgesehenen Form umgesetzt wird.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Sondergebiet die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen dies zulassen. Mit der gewählten Bauweise kann eine, für das

Marktgebäude unabdingbare, zusammenhängende Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

Hinsichtlich der Abstandsflächenregelungen sollen auch weiterhin die Vorgaben des Art. 6 BayBO für das Vorhabengebiet gelten. Für das bislang planungsrechtlich als Bestandteil eines Gewerbegebietes fungierenden Vorhabengebietes, ist nach der am 01.02.2021 in Kraft getretenen, novellierten BayBO eine Abstandflächentiefe von 0,2 H (Art. 6 Abs. 5 BayBO, für Gewerbe- und Industriegebiete) gegenüber von benachbarten Grundstücken einzuhalten. Bei Einhaltung dieser Vorgaben geht der Gesetzgeber davon aus, dass von einem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung von schutzbedürftigen Nutzungen in dessen Umgebung zu erwarten sind, so dass an diesem sowie an dem Vorhaben selbst gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Diese gesetzlichen Vorgaben zum Nachbarschutz sollen auch für das nun im Vorhabengebiet geplante Vorhaben weiterhin gültig sein. Demzufolge wird auch für das nun planungsrechtlich gesicherte Sondergebiet, analog zum bisherigen Gewerbegebiet, die Einhaltung einer Abstandflächentiefe von 0,2 H, mindestens 3,0 m, verbindlich festgelegt.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung des Vorhabengebietes auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung können demnach ebenfalls ausgeschlossen werden, zumal sich damit keine Veränderungen zum planungsrechtlich gültigen Status quo ergeben.

4.5.3 Stellplätze, Nebenanlagen

Für die im Vorhabengebiet geplanten Nutzungen (Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop) werden die nachzuweisenden Stellplätze vorwiegend auf einer neuen, oberirdischen Stellplatzanlage im Norden des neuen Gebäudekomplexes errichtet. Der im Bereich der Stellplätze festgesetzte Flächenanteil an wasserdurchlässigen und ökologisch aktiven Befestigungsarten (Rasengittersteine etc.) von mindestens 60 % der jeweiligen Stellplatzfläche trägt einerseits zu einer Minimierung des Versiegelungsanteils innerhalb des Vorhabengebietes bei, andererseits kann damit das anfallende Niederschlagswasser auch unmittelbar im Bereich der künftigen Stellplätze wieder zur Versickerung gebracht werden. Um den Kunden einen sicheren Zugang zu ihrem Fahrzeug zu ermöglichen, wird im Bereich der Stellplätze zwischen dem Rasengitter ein 1,0 m breiter Pflasterstreifen ausgebildet.

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten im Bereich der geplanten Stellplatzanlage werden oberirdische Garagen und Carports in diesem Bereich

generell ausgeschlossen. Mit den vorgenannten Beschränkungen / Anforderungen kann auch den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu Stellplätzen Rechnung getragen werden.

4.5.4 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich an der Objektplanung der Vorhabenträgerin (Vorhaben- und Erschließungsplan). Sie stellen eine verträgliche Gestaltung des neuen Gebäudekomplexes und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten baulichen Neuordnung des im Gewerbegebiet Füssen Nord liegenden Vorhabengebietes sicher. Mit den Vorgaben zur Dachform (Satteldach mit einer Dachneigung von 5° bis 13°, im Eingangsbereich Flachdach bis maximal 5°) kann die erforderliche, funktionelle Bauweise des Marktgebäudes planungsrechtlich gesichert werden. In Verbindung mit der zwingend festgesetzten extensiven Dachbegrünung leistet diese Konstruktion auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Puffer für Niederschlagswasser, Hitze- bzw. Kälte­dämmung, etc.) innerhalb des Stadtgebietes. Zudem können die begrünten Dachflächen künftig auch als Nahrungsgrundlage für Insekten und andere Kleinlebewesen innerhalb des verhältnismäßig dicht bebauten Siedlungsgebietes fungieren. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen, die durch Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Durch die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen und eine hohe Qualität des Ortsbildes sichergestellt werden. Zu einer hohen Freiraumqualität trägt auch die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern im Gebäude oder in von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbaren Einhausungen bei. Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung des Vorhabengebietes gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll der private Freiraum um den neuen Lebensmittelmarkt künftig mit einer hohen Durchlässigkeit und Offenheit gestaltet und wahrgenommen werden. Demnach werden in diesen Bereichen Einfriedungen nur als untergeordnete Sockel oder Bordsteine zugelassen. Gegenüber angrenzenden privaten Grundstücken dürfen aus Gründen der Sicherheit hingegen bis maximal 1,80 m hohe Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Sockel errichtet werden. Diese Zäune sind mit standortheimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.

4.5.5 Werbeanlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen sollen auch nach Umsetzung des Lebensmittelmarktes noch eine angemessene Gestaltung des

Straßen- und Ortsbildes sicherstellen. Dabei soll vor allem verhindert werden, dass die Werbeanlagen dem geplanten Vorhaben eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen ausüben. Demzufolge werden aufdringliche und somit störende Formen von Werbeanlagen im Vorhabengebiet ebenso ausgeschlossen, wie Werbeanlagen mit nachteiligen Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf die umliegenden Verkehrswege und schutzbedürftigen Nutzungen. Andererseits soll dem geplanten Lebensmittelmarkt durch Festsetzung konkret verorteter und dimensionierter Werbeanlagen (Werbeplone, Werbewürfel etc.) aber auch eine angemessene Plattform für Werbezwecke und zur Präsentation geschaffen werden. Die Planung orientiert sich hierbei an den Vorgaben des aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplanes, die für diesen Standort verträglich sind.

4.6 Grünordnung, Freiraum

Schon im Status quo sind die grünordnerischen Gestaltungsmöglichkeiten des bereits jetzt intensiv gewerblich genutzten Areals, infolge dessen Lage inmitten eines stark versiegelten Gewerbegebietes und in unmittelbarer Nachbarschaft von teilweise hoch frequentierten Verkehrswegen (Hopfener Straße) nur begrenzt gegeben. Die Grün- / Gehölzausstattung des baulich neu zu ordnenden Areals konzentriert sich vorwiegend auf die Randbereiche dieser Grundstücke, während die Flächen im Inneren bislang vorwiegend durch Gebäude oder versiegelte Hofflächen geprägt sind und keinerlei Gehölzbestand aufweisen.

Mit Umsetzung des neuen Lebensmittelmarktes einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zufahrten etc.) müssen entlang der Hopfener Straße etwa vier Bestandsbäume gefällt werden. Andererseits werden auf den künftigen privaten Grünflächen im Randbereich des Sondergebietes und auf der neuen Stellplatzanlage insgesamt 31 neue Laubbäume gepflanzt. Mit diesen Neupflanzungen kann der Verlust der vier Bestandsbäume ausreichend kompensiert werden. Der weitere Gehölzbestand entlang der Hopfener Straße kann auch bei Umsetzung des geplanten Vorhabens weiterhin erhalten werden. Demzufolge werden diese Gehölze in der Planzeichnung (Teil A) auch als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt und deren Erhalt damit planungsrechtlich gesichert.

Mit der Ausbildung von etwa 19 % der privaten Grundstücksfläche als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünflächen können die diesbezüglichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N 10 („... *mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anlegen*“) deutlich erfüllt werden. Andererseits ist die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan N 10

bislang geforderte Anzahl an Bäumen (8 Bäume je 1.000 m² Grundstücksfläche) im Vorhabengebiet in dieser Form nicht umsetzbar. Um im Vorhabengebiet künftig allen Belangen (ruhender Verkehr, Überbauung, Durchgrünung etc.) angemessen Rechnung tragen zu können, werden insgesamt 31 neue Bäume (entspricht ca. 1 Baum je 220 m² Grundstücksfläche) im Bereich des Vorhabengebietes gepflanzt. Zudem werden die neuen Stellplätze anteilig mit wasserdurchlässigen und ökologisch aktiven Befestigungsarten (Rasengittersteine etc.) ausgeführt und sämtliche Dachflächen des neuen Lebensmittelmarktes extensiv begrünt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen kann eine der exponierten Lage des planerisch neu zu ordnenden und zu entwickelnden Standortes an der Haupteinfallstraße Hopfener Straße angemessene Grün- und Freiraumgestaltung gewährleistet werden. Das Grundgerüst der künftigen privaten Durch- und Eingrünung des Vorhabengebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.7 Verkehr

4.7.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes für den motorisierten Individualverkehr (Kundenverkehr) wird im Osten des Vorhabengebietes, gegenüber der Einmündung der Abt-Oberleitner-Straße, über eine neue Ein-/Ausfahrt an die Hopfener Straße gewährleistet. Die Hauptanlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt künftig völlig getrennt vom Kundenverkehr im Südosten des Vorhabengebietes über eine separate, auf Schwerlastverkehr ausgelegte Einfahrts- bzw. Ausfahrtsschleife am Moosangerweg. Sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Lieferverkehr ist weiterführend über die Hopfener Straße in alle Richtungen eine angemessene Verknüpfung mit dem kommunalen und überregionalen Straßennetz gegeben.

In einer verkehrlichen Untersuchung zur „Erschließung des Bauvorhabens Edeka-Markt Hopfener Straße in Füssen“ durch die VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH vom Mai 2021 wurden mögliche verkehrstechnische, die Verkehrssicherheit betreffende und verkehrsorganisatorische Auswirkungen des Bauvorhabens auf das umliegende Verkehrsnetz und die einzelnen Verkehrsteilnehmerarten beleuchtet. In diesem Rahmen wurde eine verkehrliche Bestandsanalyse für das Untersuchungsgebiet durchgeführt, auf deren Grundlage eine verkehrstechnische Einschätzung der Leistungsfähigkeit der geplanten Kundenzufahrt am Knotenpunkt Hopfener Straße / Abt-Oberleitner-Straße vorgenommen wurde. Weiterhin wurden die voraussichtlichen

Folgewirkungen des vorhabeninduzierten Verkehrs an den wichtigen umliegenden Knotenpunkten der Hopfener Straße sowie die weiteren verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens untersucht.

Im Ergebnis dieser Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die Erschließung des Marktes über eine einzelne Zufahrt für Kfz (Kunden, Besucher) sowie eine weitere für den Lieferverkehr grundsätzlich als umsetzbar zu bewerten ist und dass der vorhabeninduzierte Verkehr ohne maßgeblich negative Auswirkungen bezüglich der Leistungsfähigkeit des umliegenden Bestandsnetzes aufgenommen werden kann. Somit werden keine zusätzlichen infrastrukturellen Eingriffe in die umliegenden Straßen in Bezug auf deren Leistungsfähigkeit infolge des geplanten Vorhabens notwendig.

Zur Sicherung der notwendigen Sichtbezüge auf die Straße sowie den Geh- und Radweg werden in der Planzeichnung (Teil A) am Knoten Abt-Hafner-Straße / St 2008 und an der neuen Zufahrt des Lebensmittelmarktes die Bereiche gekennzeichnet, die von sichtbehindernden Gegenständen und Bewuchs auf einer Höhe von 0,80 m bis 2,25 m freizuhalten sind.

4.7.2 Ruhender Verkehr

Für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs des geplanten Lebensmittelmarktes mit Backshop werden im Vorhaben- und Erschließungsplan nördlich des geplanten Baukörpers insgesamt 89 oberirdische Stellplätze vorgesehen, was einem Anteil von etwa 88 % an den Gesamtstellplätzen entspricht. Mindestens drei dieser Stellplätze werden behindertengerecht bzw. als Familienparkplatz (Mutter-Kind-Stellplatz) ausgeführt und liegen in unmittelbarer Nähe des künftigen Markteinganges. Im nördlichen Bereich der künftigen Parkplatzflächen werden darüber hinaus 4 Stellplätze für Wohnmobile geschaffen. Im Bereich des Moosangerweges und der künftigen Anlieferzone sind 12 weitere Stellplätze geplant, die in erster Linie den künftigen Mitarbeitern des Marktes dienen sollen. Nach dem Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen sind für die geplante Verkaufsfläche (VKF maximal 1.520 m²) zwischen 75 und 150 Stellplätze (1 Stellplatz/je 10-20 m² VKF) nachzuweisen. Die nach den aktuellen Planungen im Vorhabengebiet umzusetzende Anzahl von 101 Kfz-Stellplätzen stellt letztlich das Mittel der üblichen städtischen Forderungen dar (Mittelwert von 1 Stellplatz/je 15 m² VKF). Infolge der guten fuß- und radläufigen Erschließung des Vorhabengebietes und der unmittelbar benachbarten ÖPNV-Haltestellen, kann davon ausgegangen werden, dass mit den geplanten Kfz-Stellplätzen den Anforderungen des geplanten Lebensmittelmarktes an den ruhenden Verkehr angemessen Rechnung getragen werden kann.

Ergänzend werden innerhalb des Vorhabengebietes auch noch 20 Fahrradstellplätze umgesetzt, die vorwiegend witterungsgeschützt unter dem

seitlichen Vordach des Eingangsbereiches bzw. südlich der Behindertenstellplätze realisiert werden sollen.

4.7.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die fuß- und radläufige Erschließung des neuen Nahversorgungsstandortes kann in erforderlichem Umfang auch künftig über die entlang der umliegenden Straßen (Hopfener Straße, Moosangerweg etc.) bereits anliegenden Fuß- und Radwege sichergestellt werden. Von diesen aus ist der neue Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes im Bereich der neuen Hauptzufahrt barrierefrei zu erreichen. Ergänzend werden auch noch zwei separate Zugänge für Fußgänger und Radfahrer vom Geh- / Radweg an der Hopfener Straße auf das Vorhabengebiet gesichert. Damit kann eine angemessene räumliche Trennung der einzelnen Verkehrsteilnehmer bei der Erschließung des Vorhabengebietes gewährleistet werden.

4.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar gegenüber des Einfahrtsbereichs zum Moosangerweg befindet sich an der Hopfener Straße eine ÖPNV-Haltestelle. Eine weitere ÖPNV-Haltestelle liegt in etwa 200 m fußläufiger Entfernung zum Vorhabengebiet an der Augsburgener Straße beim Friedhof. Ein weiterer Ausbau des ÖPNV ist infolge der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes demnach nicht erforderlich.

4.8 Immissionsschutz

Das bisher bereits gewerblich genutzte Vorhabengebiet (Matratzengeschäft, Gebrauchtwagenhändler, Hallen-Flohmarkt) liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der hochfrequentierten Hopfener Straße (St 2008). In westlicher und teilweise auch östlicher Nachbarschaft grenzen u.a. gewerblich genutzte Betriebe an. Beim Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes und den damit in Verbindung stehenden Prozessen (Anlieferung, Kfz-Stellplätze, technische Gebäudeausstattung etc.) entstehen zudem künftig gewerbliche Emissionen (Anlagenlärm) die sich auf schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen etc.) in Nachbarschaft des Vorhabengebietes auswirken können.

Zur Ermittlung und Beurteilung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde vom Ingenieurbüro Greiner zu dem geplanten Vorhaben eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung („Schallschutz gegen Gewerbegeräusche“, Bericht Nr. 220155 / 4n vom 16.04.2021) durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass aus schalltechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Errichtung des Lebensmittelmarktes am vorgesehenen Standort im Gewerbegebiet Füssen Nord bestehen.

Infolge teilweise schutzbedürftiger Wohnbebauung im Umfeld des Vorhabengebietes und weiterer benachbarter gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung) musste im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass durch die geplante Nutzung des Lebensmittelmarktes die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Emissionskontingenten in Form von flächenbezogenen Schalleistungsspegeln in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auch künftig eingehalten werden können. Aufgrund der Geräuschvorbelastung der umliegenden gewerblichen Nutzungen wurden an der maßgebenden Bebauung im Umfeld die jeweiligen Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) reduziert. Im Ergebnis der, basierend auf dem künftigen Betriebsablauf des geplanten Lebensmittelmarktes mit Backshop, durchgeführten Untersuchungen hat sich gezeigt, dass der reduzierte Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten in Nachbarschaft des Vorhabengebietes tagsüber eingehalten (Unterschreitung mindestens 1 dB(A)) bzw. teilweise sogar deutlich unterschritten wird.

In der lautesten Nachtstunde werden die Immissionsrichtwert-Anteile an den maßgebenden Immissionsorten im Umfeld und im angrenzenden Gewerbegebiet aufgrund des Betriebes der haustechnischen Anlagen deutlich unterschritten. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung können auch die gemäß TA Lärm zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Pegelspitzen bei allen maßgebenden Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten werden.

Zur Sicherstellung der ermittelten Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes gegenüber der maßgebenden schutzbedürftigen Nutzung (Wohnbebauung etc.) im Umfeld müssen die der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde liegenden Berechnungsgrundlagen als passive Schutzmaßnahmen für das geplante Vorhaben festgesetzt werden. Hierzu zählen im Wesentlichen die Beschränkung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten (Begrenzung von 06:00 bis 22:00 Uhr) sowie eine Vorgabe zur Schalleistung (Schalleistungspegel) von haustechnischen Anlagen.

Detaillierte Ausführungen zur Methodik und zu den Berechnungsergebnissen sind der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 220155 / 4n des Ingenieurbüros Greiner vom 16.04.2021 zu entnehmen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des Vorhabengebiets kann über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) zum Lebensmittelmarkt geführt.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des häuslichen und sonstigen Schmutzwassers aus dem Vorhabengebiet ist gesichert durch Anschlussmöglichkeit an das bereits in den umliegenden Straßenzügen bestehende kommunalen Kanalnetz. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ausreichend reinigen. Somit ist die Abwasserentsorgung des geplanten Lebensmittelmarktes gesichert.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Vorhabengebiet erfolgen, zumal die anstehenden Schmelzwasserkiese generell zur Versickerung geeignet sind. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung (z. B. Stellplätze teilweise mit Rasengittersteinen) und durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Vorhabengebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Ri-

golen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Mit der auf allen Dachflächen des Marktgebäudes vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünung kann ein Anteil des Niederschlagswassers auf den Dachflächen zurückgehalten und dort bereits teilweise verdunstet werden.

5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung des Lebensmittelmarktes wird durch das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Vorhabengebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz gewährleistet.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Die vorhabenbezogene siebte Änderung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für das geplante Vorhaben nicht erforderlich.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt und der damit verbundenen baulichen Neuordnung des Vorhabengebietes berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz

Innerhalb des gesamten Vorhabengebietes waren bereits vor der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (rechtsverbindlicher Bebauungsplan N 10) und sind auch bereits in größerem Ausmaß erfolgt (mehrere Bestandsgebäude, versiegelte Hof- und Stellplatzflächen etc.). Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus den genannten Gründen ist für das geplante Vorhaben kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind bislang mehrere Gehölzbestände unterschiedlicher Ausprägung und Altersstruktur vorhanden, die größtenteils erhalten werden können, im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens jedoch an einzelnen Stellen an der Hopfener Straße aufgrund der neuen Erschließungssituation teilweise beseitigt werden müssen. Für den Verlust von etwa vier Bäumen muss im Rahmen der geplanten baulichen Neuordnung des überplanten Areals entsprechender Ersatz geschaffen werden. Nach

den aktuellen Planungen (Vorhaben- und Erschließungsplan) werden insbesondere im Randbereich sowie im zentralen Stellplatzbereich des Areals insgesamt 31 Laubbäume neu gepflanzt. Mit diesen Neupflanzungen kann zum einen der Verlust der Bestandsbäume angemessen kompensiert werden und zum anderen auch eine ansprechende, dem Standort gerecht werdende Eingrünung des Areals gesichert werden.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Die im Vorhabengebiet vorhandenen Strukturen wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Schuler, Neu-Ulm, erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung für relevante Arten bewertet (saP vom September 2021).

Es wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde folgende Arten bzw. Artengruppen untersucht: Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Haselmaus. Zudem wurden die Gebäude und Bäume zweimal auf Hinweise für Fledermausquartiere untersucht.

Die Untersuchungen ergaben bezüglich der Vögel einen unterdurchschnittlich artenreichen Bestand. Mit der Straßentaube und dem Hausrotschwanz wurden nur zwei Gebäudebrüter festgestellt. Zudem brütet der Haussperling im Umfeld. Die wenigen Gehölze bieten nur häufigen und anspruchslosen Arten wie Amsel, Girlitz, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke geeignete Brutbedingungen.

Der ursprüngliche Quartierverdacht für Fledermäuse an der Südwand des Gebäudekomplexes bestätigte sich nicht, jedoch können sommerliche Tagesquartiere im Zwischendach des Flohmarktgebäudes nicht ausgeschlossen werden, da die Fledermausaktivitäten (insbesondere Zwergfledermaus) im Wesentlichen dort festgestellt wurden.

Artenschutzrechtlich relevante Reptilien (Zauneidechse) wurden nicht festgestellt. Ebenso wurde kein Vorkommen der Haselmaus nachgewiesen.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahmen wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert:

V1: Baufeldberäumung

Freiräumen des Baufelds (Rodung Gehölze, Abriss Gebäude) zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind das Gebäude und die

Bäume von einem Fachmann auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind neben den oben genannten Maßnahmen ggf. im Vorgriff Nischen und Spalten zu verschließen (s. Maßnahmen oben) und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Ersatzquartiere für Fledermäuse:

Es sind fünf Fledermausflachkästen in die Fassade einzubauen. Alternativ ist bei einer Holzfassade auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen oder das Aufstellen eines Fledermausturmes möglich. Auch können ggf. Kästen an den älteren Bestandsbäumen auf der Vorhabenfläche (Linden) oder im näheren Umfeld (bis zu 250 m) angebracht werden. Auf freien Einflug und ausreichend Höhe (mind. 4 m) ist zu achten.

Spätestens 2 Wochen vor Beginn der Maßnahmen (Baufeldfreimachung) ist der Unteren Naturschutzbehörde von der Vorhabenträgerin ein Fachbüro zur ökologischen Baubegleitung zu benennen. Dieses hat die Untere Naturschutzbehörde durch entsprechende schriftliche Berichte über die Durchführung der erforderlichen und festgesetzten Maßnahmen umgehend zu informieren.

6.4 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Mit der aktuellen Planung wird eine bereits großflächig mit Gebäuden und Asphalt versiegelte Fläche innerhalb des Gewerbegebietes Füssen Nord für eine bauliche Neuordnung in Form eines Nahversorgungsstandortes herangezogen. Diese Neuordnung trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung. Im Gegensatz zu einer baulichen Entwicklung auf der sogenannten „grünen Wiese“ ergibt sich bei der aktuell geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung kein zusätzlicher Verbrauch von Flächen.

Für das geplante Nahversorgungsvorhaben können auch die im umliegenden Siedlungsgebiet bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) mitgenutzt werden, so dass sich auch hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe bzw. Flächenverluste ergeben.

6.5 Luft, Klima, Schallimmissionen

6.5.1 Luft

Die lufthygienische Situation im Vorhabengebiet wird sich nach Umsetzung der Planung kaum verändern, zumal das Areal aufgrund der Lage an der

hochfrequentierten Hopfener Straße und benachbarter gewerblicher Strukturen bereits eine gewisse Vorbelastung aufweist.

6.5.2 Klima

Infolge der bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und Versiegelungen kommt dem Vorhabengebiet klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima im Stadtgebiet zu. Mit Umsetzung der Planung wird sich keine Veränderung der klimatischen Situation im Bereich des innerörtlichen Areals einstellen.

6.5.3 Lärm

In der Bauleitplanung sind grundsätzlich die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Vorhabengebiet erfüllt wird.

Auf Grundlage einer bereits durch das Ingenieurbüro Greiner durchgeführten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 220155 / 4n vom 16.04.2021) werden in der vorhabenbezogenen siebten Änderung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost entsprechender Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung einer Verträglichkeit zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der maßgebenden benachbarten Wohnnutzung festgesetzt. Neben der Beschränkung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten (Begrenzung von 06:00 bis 22:00 Uhr) sowie der Festsetzung der Ausführung der Zufahrten und Fahrgassen des Parkplatzes mittels Belag aus Asphalt oder ungefastem Betonsteinpflaster bzw. Betonsteinpflaster mit Mikrofasen und engen Fugenabständen werden in diesem Zusammenhang die maximal zulässigen Schalleistungspegel der künftigen haustechnischen Anlagen festgelegt. Mit diesen Vorgaben kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der geplanten baulichen Neuordnung des Vorhabengebietes angemessen Rechnung getragen werden.

Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 4.8 und der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung („Schallschutz gegen Gewerbegeräusche“, Bericht Nr. 220155 / 4n vom 16.04.2021) zu entnehmen.

6.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Vorhabengebietes weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor. Unabhängig davon unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen grundsätzlich der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik

oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

6.7 Bodenschutz, Grundwasserschutz

Siehe hierzu Kapitel 2.6 „Geologie, Hydrologie und Altlasten“.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Vorhabengebiet noch Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu weiteren zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von ggf. festgestellten geogenen Bodenbelastungen grundsätzlich in Kenntnis zu setzen.

7. Vertragliche Regelungen

Die Kosten für die städtebauliche Planung einschließlich der im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen siebten Änderung des Bebauungsplanes N 10 erforderlichen und durch die zukünftige Nutzung des Vorhabengebietes (Lebensmittelmarkt) ausgelösten Erschließungsmaßnahmen sowie Vermessungs- und Gutachterkosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Für die geplante Nutzung als Lebensmittelmarkt entstehen keine Folgekosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen (Kita, Schule etc.).

Zwischen der Stadt Füssen und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag u. a. mit den folgenden, für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungsinhalten abgeschlossen:

- die Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung sowie für die erforderlichen Gutachten durch die Vorhabenträgerin,
- die konkrete Beschreibung des Vorhabens und die Verpflichtung zu dessen Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist durch die Vorhabenträgerin,
- die Planung und Herstellung von Anpassungsmaßnahmen (Bordsteinabsenkung etc.) an den öffentlichen Geh-/Radwegen entlang der Hopfener Straße und des Moosangerweges durch die Vorhabenträgerin.

8. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,55	68,8
- Sondergebiet „Nahversorgung“	0,55	68,8
Verkehrsflächen	0,06	7,5
- Öffentliche Verkehrsflächen (incl. Fuß- und Radweg)	0,06	7,5
Grün- und Freiflächen	0,19	23,7
- Öffentliche Grünflächen	0,06	7,5
- Private Grünflächen	0,13	16,2
Gesamtfläche	0,80	100,0

Aufgestellt:

Kissing, 07.12.2021



ARNOLD CONSULT AG