

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

**Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West,
dritte Änderung**

in der Fassung vom 07.12.2010

Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West, dritte Änderung

Inhalt

Satzung

Verfahrensverlauf

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken**

Begründung

Auftraggeber:
Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen,

Planung:
Büro für kommunale Entwicklung -abtPlan
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West, dritte Änderung

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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90),
 - des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
 - des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes,
 - des Bundesimmissionsschutzgesetzes

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen **den Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West, dritte Änderung** als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplans und räumlicher Geltungsbereich

1. Die Satzung besteht aus den nachstehenden textlichen Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.12.2010; im Übrigen gilt der Bebauungsplan in der ursprünglichen Fassung vom 20.07.1982 mit seiner jeweiligen Änderung.
2. Das Plangebiet der dritten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1066 Feldweg, 1131, 1132, 1132/1 TF Industriegleis, 1133, 1134 TF Bahnübergang (Industriegleis), 1137 Teilfläche (TF) Feldweg, 1314/4 und 2449/2 TF Straße Am Kühbrunnen Gemarkung Füssen. Es soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Das bisher nicht im Bebauungsplan W 20 enthaltene Grundstück mit der Fl. Nr. 1133 und eine Teilfläche des Grundstücks 1137 Feldweg sollen nunmehr einbezogen werden. Das Plangebiet ist ca. 0,91 ha groß.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Es gilt Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosshöhen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
2. Bei dem geplanten Betriebsgebäude (Halle 1) entlang der westlichen Grenze der Fl. Nr. 1133 ist ein auf 1 m begrenzter Grenzabstand einzuhalten. Zwischen dem Böschungsfuß und dem geplanten Gebäude sind mindestens 3 m für die Pflege der Böschung zur B 310 einzuhalten. Der Dachüberstand ist auf die westliche Grenze zu reduzieren; siehe auch Ziffer 5.3 der Begründung.

§ 4 Gestaltung der Gebäude

Ergänzend zu § 7 der gültigen Bebauungsplansatzung gelten für die geplanten Hallen Satteldach mit einer Dachneigung von 16° bis 22°, Dachüberstand an der Traufe mindestens 0,50 m und am Giebel mind. 0,40 m. Für das Betriebsleiterwohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 1131 gelten die Vorschriften der Gestaltung entsprechend des Mischgebietes des gültigen Bebauungsplans.

Bezüglich der Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze bzw. es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen vom 29.07.2008.

§ 5 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für die betrieblichen Belange für Lageplatzflächen, Umfahrten und dergleichen benötigt werden.
2. Pro 1000 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen.
3. Für die geplante Erweiterung der Gewerbefläche auf den Grundstücken Fl. Nr. 1132 und 1133 sind für den Eingriff Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und zwar bei Anwendung des Faktors 0,3 (Feld BI des Leitfadens) auf einer Fläche von 1.267 m². Diese Fläche wird bei der generellen Überarbeitung des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West, 2. Änderung, nachgewiesen.

§ 6 Immissionsschutz

Das Betriebsleiterwohnhaus ist gegenüber der Schlachtereier, Grundstück mit der Fl. Nr. 1314/4, durch eine mind. 3,5 m hohe Wand entlang der Grenze zu Fl. Nr. 1314/4 und entlang der nördlichen Baugrenze eine mind. 3 m hohe Wand gemäß Bebauungsplanzeichnung abzuschirmen. Die geplante Garage kann hierbei eingebunden werden. Die Ruheräume der Betriebsleiterwohnung sind auf der der Schlachtereier (Fl. Nr. 1314/4) abgewandten Seite einzurichten.

§ 7 Inkrafttreten

Gemäß § 10 BauGB tritt die dritte Änderung des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen.

Füssen, 15.12.2010
Stadt Füssen

lacob
Erster Bürgermeister

Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

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

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten 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 DSchG:

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: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.“

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

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

1. 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.
2. 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.
3. 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 Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an den anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen. Im vorliegenden Planbereich werden die Behältnisse am Ziegelangerweg abgestellt. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

Verfahrensverlauf:

1. Aufstellungsbeschluss der dritten Änderung des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West am 28.09.2010.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 01.10.2010 (§ 2 Abs. 1 BauGB) mit Hinweis auf Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.
3. Der Stadtrat der Stadt Füssen billigt am 28.09.2010 den Entwurf der dritten Änderung und beschließt, die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Scopingtermin am 16.09.2010 und den schriftlichen Äußerungen hierzu durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 06.10.2010.
4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2010 bis zum 11.11.2010.
5. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen prüfte am 07.12.2010 die Stellungnahmen aus der Beteiligung, wägte diese ab und beschloss den Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West, dritte Änderung in der Fassung vom 07.12.2010 als Satzung.
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die dritte Änderung des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West erfolgte am

Mit der Bekanntmachung ist die dritte Änderung des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West in Kraft getreten. Die Unterlagen werden im Rathaus der Stadt Füssen während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

B e g r ü n d u n g

1. Veranlassung

Die Stadt Füssen hat am 28.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West, dritte Änderung beschlossen. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung vom 07.09.2010 empfohlen, den Beschluss zur Aufstellung zu fassen. Das Plangebiet der dritten Änderung umfasst einen begrenzten Geltungsbereich in der Nordwestecke zwischen der B 310, der Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen und der Straße Am Kühbrunnen.

In der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West ist das Plangebiet um das Grundstück Fl. Nr. 1133 zu erweitern. Hier ist dringend und schnell für die Fl. Nr. 1131, 1132 und 1133 Bauplanungsrecht zu schaffen. Es ist vorgesehen, die Baufirma Mazzolini von der Ecke B 16/B310 zu verlagern, weil die Stadt dieses Gelände für andere Entwicklungsimpulse benötigt und das Gelände freimachen möchte. Die Genehmigung für zwei Betriebshallen auf der Fl. Nr. 1132 und 1133 sowie ein Betriebsleiterwohnhaus auf der Fl. Nr. 1131 soll so schnell erreicht werden, dass noch in diesem Jahr die wesentlichen Gebäudeteile stehen können. Mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau, wurde bereits eine Abstimmung hinsichtlich der Lage am Rande der 20 m breiten anbaufreien Zone zur B 310 vorgenommen. Die hierbei getroffenen Vereinbarungen hinsichtlich der Pflege der Böschung sind zu beachten. Es bietet sich für diesen Bereich eine separate Änderung des Bebauungsplans W 20 an.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der dritten Änderung umfasst einen begrenzten Geltungsbereich in der Nordwestecke des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West. Dieser Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1066 Feldweg, 1131, 1132, 1132/1 TF Industriegleis, 1133, 1134 TF Bahnübergang (Industriegleis), 1137 Teilfläche (TF) Feldweg, 1314/4 und 2449/2 TF Straße Am Kühbrunnen Gemarkung Füssen.

Es soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Das bisher nicht im Bebauungsplan W 20 enthaltene Grundstück mit der Fl. Nr. 1133 und eine Teilfläche des Grundstücks 1137 Feldweg sollen nunmehr einbezogen werden. Das Plangebiet ist ca. 0,91 ha groß.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan der Region Allgäu (16)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Da sich der Bebauungsplan im Wesentlichen aus dem bestehenden Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West und damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen entwickelt, kann davon ausgegangen werden, dass bei dem Gegenständlichen Aufstellungsverfahren für die dritte Änderung des Bebauungsplans W 20 die Ziele der Raumordnung beachtet und hier keine Verletzung von zu beachtenden Zielen der Raumordnung festzustellen sind. Die Überplanung des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1133 in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets, die bisher nicht im gültigen Bebauungsplan W 20 enthalten ist, kann im Sinne der Raumordnung als Abrundung angesehen werden, zumal es sich hier um eine eng begrenzte Situation handelt, die durch die Böschung der B 310 im Westen und die Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen im Norden bestimmt ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4, von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. Hierin ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

4. Lage und Bestand

Auf dem Gelände des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 1314/4 ein Schlachtereibetrieb. Mitten durch das Plangebiet verläuft das Industriegleis, Fl. Nr. 1132/1, das für die Belange der Bundeswehr bestehen bleiben soll. Das nordwestliche Teilgebiet mit der Fl. Nr. 1132 und eine Teilfläche des Feldweges Fl. Nr. 1137 war bisher im Bebauungsplan nicht einbezogen bzw. als Grünfläche festgesetzt.

Bezüglich der Lage am Böschungsfuß der B 310 sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt im Zusammenhang mit der anbaufreien Zone von 20 m bestimmte Auflagen einzuhalten, siehe nachfolgende Ausführungen in Ziffer 5 Planung.

Entlang der Bahntrasse Marktoberdorf – Füssen muss ein Abstand zwischen der überbaubaren Fläche bis zur Gleisachse von 7 m eingehalten werden, siehe hierzu nähere Bestimmungen unter Ziffer 5 Planung und Planeinschrieb auf der Bebauungsplanzeichnung.



Abbildung 1 Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West in der ursprünglichen Fassung

5. Planung

5.1 Allgemeines

Bei dem 1982 entwickelten Plangebiet war die Trasse der B 310 noch nicht realisiert. Dies begründet wohl auch die Abgrenzung des Geltungsbereiches in der nordwestlichen Ecke im Bereich der Fl. Nr. 1133. Bei dieser Überarbeitung kann dies nunmehr korrigiert werden, zumal es für die Stadt hierfür einen dringenden Bedarf gibt. Wie bereits einleitend angedeutet, möchte die Stadt eine Bau-firma nach hier verlagern, damit das derzeit belegte Gelände an der Ecke B 310 / B 16 für ein größeres Projekt zur Verfügung gestellt werden kann.

Im gegenständlichen Bebauungsplan der dritten Änderung soll schnellst möglich Baurecht geschaffen werden, damit neben zwei Betriebshallen auch eine Betriebsleiterwohnung entstehen kann.

5.2 Planung

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wird die Baugrenze nur geringfügig an die aktuelle Situation angepasst. Die Zufahrt bleibt über die Straße Am Kühbrunnen mit einer Wendefläche, Durchmesser mindestens 21 m, bestehen. Für die neue Baufläche jenseits des Industriegleises wird die bestehende Verkehrsfläche – Feldweg Fl. Nr. 1066 und 1137 genutzt. Die Zufahrt zur Gewerbefläche auf den Grundstücken Fl. Nr. 1132 und 1133 ist unmittelbar nach dem Industriegleis vorgesehen. Eine Wendefläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 1132 eingerichtet. Die generelle Überarbeitung der Verkehrsflächen bleibt dem Aufstellungsverfahren zur zweiten Änderung des Bebauungsplans W 20 überlassen.

Die Art der Bebauung wird von dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Hier sind festgesetzt: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer zweigeschossigen Bebauung, einer offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Auf den Grundstücken Fl. Nr. 1132 und 1133 sind zwei Betriebshallen geplant mit den Abmessungen 14 x 26,50 m. Für die Halle 1 sind besondere Vereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt Kempten zu beachten, siehe nachfolgender Abschnitt Ziffer 5.3.

Ergänzend zu § 7 der gültigen Bebauungsplansatzung gelten für die geplanten Hallen:

- Satteldach mit einer Dachneigung von 16° bis 22°,
- Dachüberstand an der Traufe mindestens 0,50 m und am Giebel mindestens 0,40 m.
- Für das Betriebsleiterwohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 1131 gelten die Vorschriften der Gestaltung entsprechend des Mischgebietes des gültigen Bebauungsplans.
- Bezüglich der Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze bzw. es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen vom 29.07.2008.

Für das Betriebsleiterwohnhaus sind wegen der Nachbarschaft des Schlachtbetriebes auf der Fl. Nr. 1314/4 besondere Vorkehrungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu treffen, siehe Ziffer 5.5. Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Unter anderem sind in § 7 der Satzung des gültigen Bebauungsplans Dachform, Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe und Außengestaltung festgelegt. Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden. Einzelne Bereiche und Teilflächen können auch kräftigere Farben aufweisen. Ferner darf das Gelände mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.3 Vereinbarungen im Nähebereich zur B 310

Zur B 310 ist grundsätzlich an Bundesfernstraßen auf freier Strecke eine anbaufreie Zone von 20 m zwischen Fahrbahnrand und überbaubarer Fläche einzuhalten. Mit dem Straßenbauamt wurde eine Vereinbarung getroffen, dass bei der Errichtung der Halle 1, die parallel der B 310 errichtet werden soll, eine geringfügige Unterschreitung möglich ist, sofern die Bewirtschaftung der Böschung sichergestellt ist. Dabei kann die Halle 1 mit einem Abstand von 1 m an die Grundstücksgrenze gesetzt werden, sofern bis zum Böschungsfuß ein Abstand von insgesamt 3 m eingehalten wird. Es wird ferner von der Bundestrassenbauverwaltung Kempten eine Abstandsfläche übernommen. Der Dachüberstand ist mit der Grenze zur B 310 abzuschließen. Der Straßenbauverwaltung wird ein Betretungsrecht auf dem Grundstück Fl. Nr. 1132 für die notwendigen Pflegemaßnahmen eingeräumt.

5.4 Beachtung der Sicherheitsvorschriften der Bahn entlang der Strecke Marktoberdorf – Füssen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstraße 12, 80339 mit Schreiben vom 10.09.2010, Az: FRI-MÜ-11 Sr/TÖB-MÜ-10-3060, vorab Allgemeine Hinweise der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum Vorhaben an der Strecke 5441 Marktoberdorf – Füssen, km 28,7 – 29,04 mitgeteilt:

 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BISchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Im Bereich der Bahntrasse muss ein Abstand zur Gleisachse von 7,00 m eingehalten werden, siehe Hinweis auf der Bebauungsplanzeichnung. Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet und zum Versickern gebracht werden.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zum Bahngrund hin sind grundsätzlich einzuhalten.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die Straße Am Kühbrunnen erschlossen. Es steht eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße Am Kühbrunnen mit einem Durchmesser von 21 m auf öffentlichem Grund zur Verfügung. Die östliche Erweiterung bis zur Zufahrt zum Grundstück Fl. Nr. 1133 erfolgt über den bestehenden ausgebauten Feldweg mit Überquerung des Industriegleises. Hinsichtlich des Anschlusses an den bestehenden Kanal macht das Tiefbauamt darauf aufmerksam, dass der bestehende Endschacht 815/9 „Am Kühbrunnen“ nur eine Sohltiefe ab Oberkante Schachtdeckel von 1,02 m aufweist. Aufgrund der relativ geringen Tiefe besteht hier unter Umständen erhebliche Frostgefahr für eingeleitete Abwässer in diesen Schacht. Die Schachttiefe entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik im Hinblick auf frostfreien Abfluss von Abwässern. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Abwässer in den o. g. Endschacht von Westen her nur über eine Druckleitung mit vorgeschalteter Hebeanlage oder Pumpstation möglich ist. Dieses Detail ist im Zuge der Realisierung der Vorhaben mit der Stadt Füssen abzustimmen.

6.6 Flächenbilanz

Das Plangebiet A gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet (Fl. Nr. 1131, 1132, 1133 und 1314/4) =	6.441 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche „Am Kühbrunnen“ mit Wendefläche =	618 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche Feldweg mit Zufahrt zum Betriebsgelände Fl. Nr. 1132 und Fl. Nr. 1133 (520 m ² Bestand + 285 m ² Verbreiterung) =	805 m ²
Industriegleis =	<u>1.205 m²</u>
Gesamtfläche	9.069 m ²

Das Plangebiet weist somit eine Größe von rd. 0,91 ha auf.

7. Grünordnung

Es handelt sich bei dem Plangebiet teilweise um ein bestehendes Gewerbegebiet mit der Festsetzung als GE-Gebiet und als Industriegleis. Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1132 war bisher Grünfläche festgesetzt. Das Grundstück Fl. Nr. 1133 wird als Gewerbegebiet neu einbezogen. Insofern bezieht sich die auszugleichende Fläche auf die Grundstücke mit der Fl. Nr. 1132 und 1133 mit einer Größe von 4.222 m². Für diesen Eingriff sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und zwar bei Anwendung des Faktors 0,3 (Feld B I des Leitfadens) auf einer Fläche von 1.267 m². Diese Fläche wird bei der generellen Überarbeitung des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung, nachgewiesen.

Als Minimierungsmaßnahmen wird festgesetzt, dass die nicht für die Bebauung, Stellplätze und Umfahrten bzw. die Betriebsabläufe benötigten Flächen der Betriebsgrundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sind. Im Bebauungsplan sind einige Festsetzungen der Bepflanzung getroffen, die zu beachten sind. Auf die Bepflanzungsbeschränkungen entlang der Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen, siehe Ziffer 5.4 dieser Begründung.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Eine generelle Überarbeitung des Immissionsschutzes im Plangebiet des Bebauungsplans W 20 erfolgt bei der Überarbeitung im Rahmen der 2. Änderung. Hier sollen nach den aktuellen Vorschriften und Bestimmungen Kontingentierungen festgesetzt werden.

Im gegenständlichen Plangebiet der dritten Änderung werden die bestehenden Bestimmungen übernommen und für die Situation zwischen dem Betriebsleiterwohnhaus und dem nordöstlich benachbarten Schlachtbetrieb auf der Fl. Nr. 1314/4 besondere Vorkehrungen hinsichtlich des Immissionsschutzes getroffen. Für den konkreten Fall wird das Betriebsleiterwohnhaus gegenüber der vorgenannten Schlachtereier durch eine 3,5 m hohe Wand entlang der Grenze zu Fl. Nr. 1314/4 und entlang der nördlichen Baugrenze durch eine 3 m hohe Wand gemäß Bebauungsplanzeichnung abgeschirmt. Die geplante Garage kann hierbei eingebunden werden. Die Ruheräume der Betriebsleiterwohnung sind auf der der Schlachtereier (Fl. Nr. 1314/4) abgewandten Seite einzurichten.

7.3 Altlasten

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

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die Straße „Am Kühbrunnen“ erschlossen.

8.2 Wasserwirtschaft

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

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung 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, zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Verteilungsnetz der E-Werke Reuthe, 20 kV- und 1 kV-Leitungen / Erdkabel). Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 kV – Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

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

8.4 Brandschutz

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

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff BauGB sind nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 07.12.2010

Füssen, 15.12.2010
Stadt Füssen

Gerhard Abt, Stadtplaner,

Iacob, Erster Bürgermeister

Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Basis der im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan W20 Gewerbegebiet West, dritte Änderung gewonnenen Erkenntnisse wurde bereits eine erste Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Diese erste Abschätzung wurde in den Entwurf des Umweltberichts aufgenommen. Eine erste Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgte bereits im frühzeitigen Verfahren mit Scopingtermin am 16.09.2010.

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Absichtsregelung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen aus der in der Planungshierarchie vorausgehenden Flächennutzungsplanebene zu übernehmen. Von dieser Möglichkeit wird umfassend Gebrauch gemacht.

2. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

2.1 Inhalte des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West, dritte Änderung

Die Stadt Füssen möchte einer ortsansässigen Firma für die Umsiedlung in das gegenständliche Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Hierfür ist der Bebauungsplan W 20 zu ändern und gleichzeitig um das Grundstück mit der Fl. Nr. 133 zu erweitern.

Mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau, wurde bereits eine Abstimmung hinsichtlich der Lage am Rande der 20 m breiten anbaufreien Zone zur B 310 vorgenommen. Die hierbei getroffenen Vereinbarungen hinsichtlich der Pflege der Böschung sind zu beachten, siehe Ziffer 5.3 der Begründung.

Wegen der Nähe zur Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen sind Abstimmungen mit der DB Services Immobilien GmbH erforderlich, siehe Ziffer 5.4 der Begründung

Art der Bebauung: Es wird das gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet – GE – gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beibehalten und im erweiterten Planbereich ergänzt.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Kühbrunnen von der Froschenseestraße aus. Die Straße am Kühbrunnen endet mit einer Wendeschleife mit einem Durchmesser von 21 m. Die Zufahrt zum westlichen Grundstück erfolgt über den bestehenden Feldweg Fl. Nr. 1066 mit Überfahrt über das Industriegleis.

Das Plangebiet weist eine Größe von 0,91 ha auf.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz

Funktion des Bodens sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.

<i>Berücksichtigung im Bauleitplan</i>	<i>Die Stadt möchte die nicht sinnvoll genutzte Restfläche zwischen der B 310, der Bahnstrecke und dem Industriegleis für eine notwendige Betriebsverlagerung nutzen. Es sollen auf der Erweiterungsfläche zwei Betriebshallen errichtet werden in der Größe von je 14 x 28,50 m. Die restliche Fläche wird für Stellplätze, Materiallager und Eingrünungsmaßnahmen genutzt. Grundsätzlich wird mit dem Boden sparsam umgegangen.</i>
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Es sind besondere Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes zwischen der Schlachtereier, Fl. Nr. 1314/4 und dem auf dem Grundstück 1131 geplanten Betriebsleiterwohnhaus erforderlich, siehe nähere Bestimmungen § 6 der Satzung. Die Lärmauswirkungen durch den Verkehr auf der B 310 und der Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen ist für das Gewerbegebiet als erträglich hinzunehmen. Die beiden geplanten Betriebshallen entlang der B 310 und der Bahnstrecke können gleichzeitig als abschirmende Maßnahme angenommen werden.</i>
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Das Plangebiet befindet sich in einer ebenen Fläche am westlichen Rande von Füssen. Es wird im Westen von der auf einem Damm liegenden B 310 und im Norden auf höhengleicher Bahnstrecke. Das Oberflächenwasser kann an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden oder in den bestehenden Kanal eingeleitet werden. Es gibt im Plangebiet keine Gewässer oder Schutzgebiete.</i>
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, das teilweise bereits bebaut ist. Das neu einbezogene Plangebiet wird derzeit noch als intensives Grünland genutzt und ist bereits von der freien Landschaft durch den Damm der B 310 im Westen und die Bahnstrecke im Norden abgeschnürt. Sonstige schützenswerte Merkmale sind nicht festzustellen, auch nicht solche nach dem ABSP. Eine besondere artenschutzrechtliche Prüfung war entbehrlich. Es sind keine besonderen schützenswerten Arten oder Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. betroffen.</i>

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Entwicklung aus dem FNP und einem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1982. Die kleine Erweiterungsfläche ist bislang intensiv genutztes Grünland. Es liegen keine Bezüge zur freien Landschaft vor – siehe Damm der B 310 im Westen und Bahnstrecke im Norden.	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine besonderen Arten vorhanden.	Geringe Bedeutung für den Artenschutz

Boden	Laut Altlastenkataster befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.	Geringe Bedeutung
Wasser	Kein Wasserschutzgebiet, kein Gewässer.	Geringe Bedeutung.
Luft und Klima	Keine wesentliche Kaltluft-Entstehungsfläche, von Westen abgeschirmt durch den Damm der B 310.	Geringe Bedeutung für das örtliche Kleinklima.
Landschaft	Ortsrandlage mit nach Westen abgeschirmter Situation durch den Damm der B 310 und im Norden durch die Bahnstrecke begrenzt.	Geringe Bedeutung.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Die verkehrliche Mehrbelastung durch die geplante Siedlungserweiterung für einen Betrieb ist nicht ausschlaggebend.	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Es sind im unmittelbaren Umfeld keine Kultur- und Sachgüter betroffen.	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen	Intensivgrünland bzw. bestehendes Gewerbegebiet.	Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Es erfolgt eine grobe Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes.

Schutzgut	Erheblich	nicht erheblich/ gering bis mittlere Bedeutung	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die bisher intensive Grünlandnutzung und durch die abschirmende Wirkung der B 310 und die Bahnstrecke kann dies mit <u>geringer Bedeutung</u> eingeschätzt werden.
Boden		x	<u>Versiegelung</u> bisher un bebauter Flächen, aber bei geringer Dichte; geringer Einfluss.
Wasser		x	Durch Bebauung/Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt.

Luft	x	Durch die geplanten Betriebsgebäude auf den Grundstücken Fl. Nr. 1132 und 1333 werden keine Mehrbelastungen durch Emissionen entstehen.
Klima	x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Bebauung.
Landschaftsbild und Erholung	x	Geringe Bedeutung durch die Vorbelastung der B 310 und die Bahnstrecke sowie durch das bestehende Gewerbegebiet.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	x	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen	x	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	x	Geringe Bedeutung. Die kleine Erweiterungsfläche ist durch das vorhandene Gewerbegebiet, das Industriegleis vorbelastet und durch die B 310 im Westen und die Bahnstrecke im Norden eingeschränkt.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Es handelt sich bei der ca. 0,42 ha großen Erweiterungsfläche um ein durch die B 310 und die Bahnstrecke vorbelastetes Gebiet, das bisher intensiv als Landwirtschaftsfläche – Grünland genutzt wurde.

Es sind keine besonderen oder schützenswerten Arten festzustellen.

Es handelt sich um einen Eingriff in die Landschaft; das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Dieser Bereich grenzt jedoch an ein bereits bebautes Gewerbegebiet an und wird im Westen durch die auf einem Damm liegende B 310 und der Bahnstrecke im Norden der freien Landschaft entzogen.

5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Innerhalb des Plangebietes werden einige Minimierungsmaßnahmen ergriffen und eine Eingrünung der geplanten Maßnahme festgesetzt. Dies wird allerdings entlang der nördlichen Grenze durch die betriebstechnisch bedingten Auflagen der DB sehr stark eingeschränkt. Gleichwohl sollen je 1000 m² Grundstücksfläche 3 Bäume gepflanzt werden. Die Artenliste ist dem bestehenden Bebauungsplan zu entnehmen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen:

Für die neu eingezogene Fläche und die Umwandlung einer Grünfläche in Baufläche wird ein Ausgleich erforderlich. Die auszugleichende Fläche ist 4.222 m² groß. Aufgrund der örtlichen Situation wird bei Anwendung des bayerischen Leitfadens das Feld B I und der Faktor 0,3 in Anspruch genommen. Dies ergibt einen Ausgleichsbedarf von 1.267 m². Die Stadt Füssen hat am 28.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan W 20 mit 41 ha Größe generell zu ändern. Dabei soll auch das grünordnerische Konzept und die Verkehrsflächen im Sinne einer pragmatischen Reduzierung und Machbarkeit überprüft werden. Hierbei soll die vorgenannte Ausgleichsmaßnahme nachgewiesen werden.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes – weiterhin Nutzung als Intensiv-Grünland auf den beiden Grundstücken Fl. Nr. 1132 und 1133. Die übrige Fläche ist bereits im Bebauungsplan W 20 als Gewerbegebiet enthalten.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gesehen. Es entsteht durch die Vorbelastungen nur eine geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese geringe Beeinträchtigung ist jedoch hinzunehmen, weil es sich um eine eng begrenzte Erweiterung aus einem 41 ha großen Gewerbegebiet handelt, die durch die bestehende B 310 und die Bahntrasse eng begrenzt ist. Erhebliche und gravierende Beeinträchtigungen sind nicht festzustellen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Stadt nimmt hier für die Erweiterung der ca. 0,42 ha nur eine Restfläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet W 20, der B 310 und der Bahnstrecke in Anspruch.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 Regionalplan Allgäu (16) Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Füssen und bestehender Bebauungsplan W 20, Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu, Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003.
Gebietsbezogene Grundlagen	Flächennutzungsplan der Stadt Füssen mit integrierter Landschaftsplanung sowie der Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West.
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden....)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten Wechselwirkungen</u> aufgezeigt werden.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen.

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans und bei seiner Durchführung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein. Es handelt sich um eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes mit einer begrenzten Fläche von 0,42 ha und einer begrenzten Höhe und Dichte der geplanten Gebäude, die noch nach Westen hinter der auf einem hohen Damm liegenden B 310 verdeckt liegen.

Soweit es zu besonderen, erheblichen und unvorhergesehenen Umweltbelastungen kommen sollte, behält sich die Stadt eine Überprüfung nach 5 Jahren vor.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Füssen hat am 28.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West, dritte Änderung beschlossen. Es handelt sich um eine Änderung und Erweiterung in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplans W 20. Dieses Plangebiet wird hier durch die auf einem Damm liegende B 310 im Westen und die Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen begrenzt. Die Erweiterung nimmt ca. 0,42 ha in Anspruch. Das Plangebiet der Änderung ist insgesamt 0,91 ha groß.

Das frühzeitige Verfahren wurde im Zusammenhang mit der beabsichtigten generellen Überarbeitung des Bebauungsplans W 20 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit einem Vorbericht und einem Vorentwurf des Änderungsplans beteiligt. Zusätzlich wurde ein Scopingtermin am 16.09.2010 durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 06.10.2010.

Das Plangebiet der dritten Änderung umfasst einen begrenzten Geltungsbereich in der Nordwestecke des Bebauungsplans W 20 Gewerbegebiet West. Dieser Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1066 Feldweg, 1131, 1132, 1132/1 TF Industriegleis, 1133, 1134 TF Bahnübergang (Industriegleis), 1137 Teilfläche (TF) Feldweg, 1314/4 und 2449/2 TF Straße Am Kühbrunnen Gemarkung Füssen. Es soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Das bisher nicht im Bebauungsplan W 20 enthaltene Grundstück mit der Fl. Nr. 1133 und eine Teilfläche des Grundstücks 1137 Feldweg sollen nunmehr einbezogen werden. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.10.2010 bis zum 11.11.2010. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden am 07.12.2010 abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst. Wesentliche Umweltbelange wurden keine vorgetragen.

Aufgestellt

Marktoberdorf, 07.12.2010

Füssen, 15.12.2010
Stadt Füssen

Gerhard Abt, Stadtplaner

Jacob, Erster Bürgermeister