

Zweckverband Allgäuer Land

2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Gewerbepark Allgäuer Land BA I" nach § 13a BauGB

Satzungstext und Begründung

09.07.2018



GEGENSTAND

2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Gewerbepark Allgäuer Land BA I" nach § 13a BauGB
Satzungstext und Begründung

AUFTRAGGEBER

Zweckverband Allgäuer Land

Lechhalde 3
87629 Füssen

Telefon: 08362/903114

Telefax: 08362/903206

E-Mail: info@zval.de

Web www.zval.de

Vertreten durch: **Verbandsvorsitzender Paul Jacob**

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Fabian Kirchner - M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Memmingen, __. __. ____

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	2
	Präambel	2
1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	4
2	Hinweise	5
B	BEGRÜNDUNG	6
1	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	6
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm	7
3.2	Regionalplan	13
3.3	Flächennutzungsplan	13
3.4	Bebauungsplan	13
3.5	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB	13
4	Baugebiet	24
4.1	Lage, Größe und aktuelle Nutzung	24
4.2	Erschließung	24
4.3	Immissionen / Emissionen	24
5	Städtebauliche Zielsetzung	26
6	Planinhalte und Änderung der Festsetzungen	27
6.1	Art der baulichen Nutzung	27
6.2	Bauweise	27
6.3	Straßenverkehrsfläche	27
6.4	Öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün	27

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Berechnung der raumverträglichen Verkaufsflächen	12
Tabelle 2: Betrachtung der Schutzgüter im BP "Gewerbepark Allgäuer Land BA I" (2009)	15
Tabelle 3: Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (gemäß Anlage 2 BauGB)	16

A SATZUNG

Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (S. Rechtsgrundlagen) hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands Allgäuer Land die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ am 26.09.2016 / nach ergänzendem Verfahren gem. § 214 Abs. 4 am 09.07.2018 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Dafür wird, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien, eine überschlägige Überprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Voraussetzung dafür ist, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Auf Grund dieser Vorprüfung des Einzelfalls wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 1107/1, 1107/17 (TF), 1107/18 und 1107/19 (TF) – (TF für Teilfläche) mit einer Größe von ca. 3,6 ha.

2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ besteht aus dem Satzungstext vom 09.07.2018 und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 09.07.2018.

Beigefügt ist die Begründung vom 09.07.2018.

3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Satzung

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)**
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 27) und der Zeichnung in der Fassung vom 09.07.2018 dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 09.07.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Füssen, den ____ . ____ . ____

Verbandsvorsitzender Paul Jacob

5 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Ostallgäu in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Füssen, den ____ . ____ . ____

Verbandsvorsitzender Paul Jacob

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ des Zweckverbands Allgäuer Land mit 1. Änderung, Fassung vom 09.07.2018, gelten in Ergänzung zur geänderten Planzeichnung insgesamt auch für den Änderungsbe-
reich weiter, sofern sie nicht wie folgt ergänzt oder geändert werden.

Zu B. I. 1) Art der baulichen Nutzung

Unter Ziffer B. I. 1) der Satzung ist die Art der baulichen Nutzung bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Geltungsbereich der 2. Änderung wird nun nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt.

Zu 1.1)



Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO)

§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Zugelassen ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Bau- und Gartenfachmarkts mit folgender Verkaufsflächenbeschränkung:

Kernsortiment¹ für Baufachmarkt: **max. 5.100 m²**

Randsortiment² für Baufachmarkt: **max. 770 m²**

Kernsortiment¹ für Gartenfachmarkt: **max. 1.800 m²**

Randsortiment² für Gartenfachmarkt: **max. 750 m²**

¹Das Kernsortiment umfasst folgendes Angebot: Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Schrauben, Kleisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u. ä., Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, o. Teppiche), Elektronische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.), Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör, Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde, Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Glas- und Keramikstoffe)

²Das Randsortiment kann folgendes Angebot umfassen: Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Bürsten, Berufsbekleidung, Handarbeiten, Handarbeitsbedarf, Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nichtelektrische Haushalts- und Küchenkleingeräte, Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirr, Küchen- und Hausbehälter, Artikel für den Garten, Möbel- und Grillgeräte für Garten und Camping, ohne Öfen, Herde), Schneidwaren, Bestecke (o. Edelmetallwaren wie Silberbestecke), Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Möbel (inkl. Büromöbel), Korb-, Kork- und Flechtwaren, Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlaufgaben, Kissen, Gobelins, Teppiche, Läufer, Kelims, Lampen, Leuchten, Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche, Kfz-Zubehör (Autopflegemittel u. a. anteilig 25 %), Fahrräder

(nach Markt und Standortberatungsgesellschaft mbH 2015 / 2016)

Satzung

Zu B. I. 6.7) Dachaufbauten, Dacheindeckungen

Unter Ziffer B. I. 6.7) wird die Satzung um den Satz „Dachbegrünungen für Flachdächer sind zulässig“ ergänzt. Satz 3 wird soweit klargestellt, dass Dacheindeckungen in naturroten oder grauen Farbtönen auszuführen sind. Ziffer B. I. 6.7) lautet wie folgt:

Zu 6.7)

Dachaufbauten, Dacheindeckungen

Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig (Oberlichter bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 2,0 m über der Dachhaut.

Technische Anlagen für die aktive Gewinnung von Sonnenenergie sind in die Fassade bzw. die Dachfläche zu integrieren. Eine Aufständigung ist nicht zulässig.

Dacheindeckungen für geneigte Dächer ~~sollen~~ sind in naturroten oder grauen Farbtönen auszuführen.

Dachbegrünungen für Flachdächer sind zulässig.

2 Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ des Zweckverbands Allgäuer Land mit 1. Änderung, Fassung vom 18.10.2010, gelten weiter, sofern sie nicht wie folgt ergänzt oder geändert werden.

Zu C. 9) Ausgeschlossene Betriebe gemäß „Ulmer Liste“

Der Hinweis mit Bezug auf das zentrenrelevante Sortiment (gemäß „Ulmer Liste“ vom Juli 2003) entfällt. Die Auswirkungsanalyse vom Mai 2015 kommt unter der Voraussetzung, dass die Verkaufsflächenengrößenordnung der angegebenen Sortimentsstrukturen eingehalten wird, zu dem Ergebnis, dass keine strukturschädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

B BEGRÜNDUNG

1 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Änderungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Da die zulässige Grundfläche bzw. die voraussichtlich versiegelte Fläche zwischen 20.000 und 70.000 m² liegt, bedingt dies eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, dass die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.1 in Verbindung mit Nr. 18.8 zum UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO), für die ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ab einem Prüfwert von 5.000 m² Geschossfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht somit für die vorliegende Planung nicht, § 13a Abs. 1 Satz 4 tritt nicht ein und das beschleunigte Verfahren ist nicht ausgeschlossen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und unter der Berücksichtigung der Vorprüfung des Einzelfalls kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Zweckverband Allgäuer Land beabsichtigt im Änderungsbereich die Realisierung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.420 m². Die klare Zielstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ die Belange der Wirtschaft zu stärken, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) und Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) sowie die Folgenutzung einer ehemaligen Militärliegenschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) zu gewährleisten, bleibt eindeutig erhalten.

Die im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes gewährt nicht den nötigen Zulässigkeitsmaßstab für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Zur Lösung dieser Problemstellung wird die Art der baulichen Nutzung von

BEGRÜNDUNG

einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel geändert.

Durch die bisher übliche Festsetzung in Bezug auf Dachaufbauten und Dachgestaltung unter Punkt 6.7) sowie der Ergänzung bezüglich Dachbegrünungen unter Punkt 8) der Hinweise (Satzung vom 18.10.2016) wird nicht eindeutig ersichtlich, dass Dachbegrünungen für Flachdächer zugelassen sind. Daher wird die Zulässigkeit der Dachbegrünungen für Flachdächer redaktionell aufgenommen und der Satz 3 der Ziffer 6.7) zu Dachgestaltung klargestellt.

Weiterhin kann die im südlichen Teil des Geltungsbereichs zur 2. Änderung liegende Erschließungsstraße aufgehoben werden, diese ist im Zuge des Bauvorhabens nicht mehr nötig. Die südlich gelegenen Gewerbeflächen auf den Flurstücken Fl.Nrn. 1107/17 und 1107/19 werden durch die Kemptener Straße, die Straße auf dem Flurstück Fl.Nr. 1107/20 und durch die Hiebelerstraße erschlossen. Das Flurstück Fl.Nr. 1107/1 im Geltungsbereich der 2. Änderung wird über die Hiebelerstraße erschlossen. Das Baufenster im Süden wird an die Bestandsbebauung auf dem Flurstück Fl.Nr. 1107/17 angepasst und um 11 m nach Norden erweitert. Somit wird zusätzliche Erschließungsfläche eingespart und es besteht die Möglichkeit die Grundstücke intensiver nutzen zu können.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Von der Regierung von Schwaben wurde mit Schreiben vom 27.01.2016 festgestellt, dass für die geplante Ausweisung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes eine landesplanerische Überprüfung erforderlich ist. Die Regierung von Schwaben überprüfte das Vorhaben als erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme gemäß Art. 24 Abs. 1 und 2, Art. 25 Abs. 1 Satz 1 und Art. 26 Bayerisches Landesplanungsgesetz in einem vereinfachten Raumordnungsverfahren auf seine Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung. Die Überprüfung erfolgte auch unter Verwendung der vom Zweckverband „Allgäuer Land BA 1“ im Bauleitplanverfahren eingeholten Stellungnahmen (11.01.2016 bis 12.02.2016).

Mit Schreiben vom 21.06.2016 gab die Regierung von Schwaben bekannt, dass das Vorhaben des Bau- und Gartenfachmarktes unter der Maßgabe, dass die gewichtete Gesamtverkaufsfläche 8.420 m² nicht überschreitet, den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Die im Folgenden aufgeführte Bewertung der landesplanerischen Vorgaben beruht auf den verwendeten Werten und Kennzahlen der Auswirkungsanalyse der Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbH (2015/2016). So zum Beispiel hat die Regierung von Schwaben hat in ihrer landesplanerischen Beurteilung einen aktuellen einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereich der zentralen Orte vom 01.11.2014 verwendet. Demnach umfasst der aktuelle einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich der Stadt Füssen 49.455 Einwohner¹. Die Vorgehensweise zur Berechnung unterliegt gleichen Tatsachen.

¹ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Ergänzendes Material zum Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2014

BEGRÜNDUNG

Das Landesentwicklungsprogramm sieht für eine landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten folgende Regelungsbereiche vor:

5.3.1 Lage im Raum

- (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
- für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
 - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

- (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen

5.3.3 Zulässige Verkaufsfläche

- (Z) Durch Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Z 5.3.1 Bewertung der landesplanerischen Vorgaben

Die Stadt Füssen ist laut Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom September 2013 ein zentraler Ort (Mittelzentrum) im allgemeinen ländlichen Raum und hat eine überörtliche Versorgungsfunktion für sich und umliegende Gemeinden. Sie weist einen einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich von ca. 42.000 Bewohnern auf. Die geplante Einrichtung ist eine Versorgungseinrichtung mit Waren des sonstigen Bedarfs (d.h. Möbel-, Bau- und Gartenfachmärkte, in denen ein im

BEGRÜNDUNG

Vergleich zum Kernsortiment des sonstigen Bedarfs deutlich reduziertes Randsortiment des Innenstadtbearbeitungsangebots) ist somit im Mittelzentrum Füssen zulässig. Das Zentralitätsgebot wird eingehalten.

Z 5.3.2 Bewertung der landesplanerischen Vorgaben

Der geplante Standort befindet sich im Gewerbegebiet „Allgäuer Land BA I“ am Siedlungsrand der Stadt Füssen, in unmittelbarem Zusammenhang der Siedlungsfläche der Kernstadt im Nahbereich des Gewerbegebietes West und des Gewerbegebietes Kemptener Straße. Da jedoch wesentliche Wohnanteile im Gebiet fehlen und die nächstgelegenen Wohngebiete sich in östlicher Richtung in ca. 500 m Entfernung befinden, erfüllt der Standort nicht die Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage (gemäß Z 5.3.2). Der Standort ist als städtebauliche Randlage zu bewerten. Da das Einzelhandelsgroßprojekt als Bau- und Gartenfachmarkt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs (Kernsortiment 82,5 % an Gesamtverkaufsfläche) dient, kann es abweichend der landesplanerischen Zielstellung (Z 5.3.2) in städtebaulichen Randlagen zugelassen werden. Das Vorhaben stärkt die Ausprägung der städtebaulichen Struktur der Gewerbegebiete des westlichen Stadtraumes Füssens als Versorgungsstandort. Die funktionale Anbindung des Standortes an die Innenstadt und die sonstigen umliegenden Versorgungsanlagen ist gewährleistet. Eine Anbindung des ÖPNV ist durch die Haltestellen in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben, Radwegebeziehungen zur Innenstadt bestehen und fußläufige Verbindungen in die östlich gelegenen Wohngebiete können nachgewiesen werden. Der Standort ordnet sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und kann in seiner Randlage als durchaus teilintegriert bewertet werden. Gegen das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wird demnach nicht verstoßen.

Z 5.3.3 Bewertung der landesplanerischen Vorgaben

Die Ermittlung der zu erwartenden Marktanteile des Projektes zeigt, dass die größten Umsatzanteile des Projektes aus dem zentralen Verflechtungsbereich stammen und somit die zentrale Bedeutung des Standortes Füssen im zentralörtlichen System des Freistaates Bayern nicht beeinflussen. Das Kongruenzgebot wird somit ebenfalls eingehalten. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. der städtebaulich-funktionalen Zentren wird regelmäßig vermutet, wenn auf Grund des durch den Betrieb des Einzelhandelsprojektes verursachten Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Dies wird regelmäßig vermutet, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 % und bei nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20 % zu erwarten ist. Allerdings handelt es sich hier nicht um fixe Grenzwerte, die in jedem Falle heranzuziehen sind. Für jeden Einzelfall sind die Verträglichkeitsgrenzen gutachterlich neu zu bewerten. Im Falle der Stadt Füssen sprechen vor allem die stagnierende Bevölkerungszahl innerhalb des Einzugsgebietes sowie der bereits gut und ausreichend ausgeprägte Versorgungsgrad für den Abwägungsschwellenwert von 10 % als Höchstgrenze. Da sich die Umsatzlenkungsquoten innerhalb der zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte (in Bezug auf die zentralörtliche Versorgung) befinden, ist davon auszugehen, dass keine strukturschädlichen Umlenkungen zu erwarten sind. Der Magnetbetrieb OBI ist derzeit durch seine bauliche Struktur und seine Größe allerdings in der Lage auf zusätzliche Wettbewerber zu reagieren. Daher wird durch das geplante Vorhaben das Beeinträchtigungsverbot nicht unterlaufen.

BEGRÜNDUNG

Berechnung der zulässigen Verkaufsflächen nach landesplanerischen Vorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sieht bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten eine explizierte Berechnungsmethodik vor. Je nach Zuordnung der einzelnen Sortimente zu Bedarfsgruppen, in Verbindung mit der zur Verfügung stehenden Kaufkraft in einem landesplanerischen Verflechtungsbereich, lassen sich unter Zugrundelegung von betriebstypenspezifischen Raumleistungen von Einzelhandelsbetrieben maximal zulässige Verkaufsflächen errechnen (BBE Handelsberatung 2013²). Dafür werden seitens des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie durch die BBE Handelsberatung Struktur- und Marktdaten erstellt (z.B. Verbrauchsausgaben pro Sortiment, Raumleistung) um eine bayernweit einheitliche Behandlung von Einzelhandelsgroßprojekten zu erzielen.

Für die nachfolgende Tabelle sind daher Werte wie z.B. der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich, Pro-Kopf-Ausgaben für Kern- und Randsortiment, der Abschöpfungsanteil sowie die Raumleistung den landesplanerischen Vorgaben entnommen. Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Füssen ist die relevante Bezugsgröße für die innenstadtrelevanten Randsortimente und beträgt 42.639 Einwohner. Er ist dem ergänzenden Material des Landesentwicklungsprogrammes 2013 zu entnehmen. Der projektspezifische Einzugsbereich wird durch den Fachgutachter der Auswirkungsanalyse in Abhängigkeit der Angebotsstruktur des Projektes sowie der Verkehrslage und somit der Erreichbarkeit des Standortes festgelegt. Die für die Verkaufsflächenermittlung herangezogenen Raumleistungen (nach BBE Handelsberatung 2013) stellen eine worst-case Betrachtung im Sinne des BauGB sicher. So wurde für das Gartencenter die maximale Angabe von 1.500 €/m² gewählt.

Auf Grund der sehr grenznahen Lage des Standortes und der sehr guten Verkehrsanbindung in das Nachbarland Österreich ist eine differenzierte Betrachtungsweise zur Berechnung der Verkaufszahlen erforderlich. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn bei der Berechnung der Abschöpfungsquoten der Einzugsbereich auch grenzüberschreitend betrachtet wird.

Der Tourismus in Deutschland stellt ein wichtiges Umsatzpotential für den örtlichen Einzelhandel dar. Die Stadt Füssen als Kneippkurort profitiert sowohl durch die Lage an den Alpen, der österreichischen Grenze und insbesondere durch die unmittelbare Nähe zu den Königsschlössern Hohenschwangau und Neuschwanstein vom Tourismus. Daneben ist die Stadt Etappenort wichtiger Tourismusrouten wie der „Romantischen Straße“ oder der „Deutschen Alpenstraße“. So konnten 2014 rd. 0,9 Mio. Gästeübernachtungen und rd. 367.000 Gästeankünfte in der Stadt Füssen erfasst werden. Eine aktuelle Studie des dwif³ hat ergeben, dass etwa 10,2 % der Bruttoumsätze am jeweiligen Tourismusort bei den Übernachtungsgästen in Betrieben in den Einzelhandel fließen. Bei den Tagesgästen sind dies rund 31,5 %. Zudem geben Campinggäste ebenfalls rund 15 % ihrer Ausgaben im lokalen Einzelhandel aus. Diese Ausgabenanteile können jedoch nur zu einem sehr geringen Anteil in der Sortimentsgruppe Bau- und Gartenbedarf verortet werden. Daher wurden auch hier auf die Ausgabenbeträge abgestellt. Die so ermittelten 12 € (durchschnittliche Ausgabenbeträge berechnet aus den Ausgaben der Tagesgäste, Übernachtungsgäste und Campinggäste und deren jeweiliger Anteil am Füssener

² BBE Handelsberatung GmbH: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013

³ dwif-Consulting GmbH: Jahrbuch Fremdenverkehr 2012

BEGRÜNDUNG

Touristenmix) wurden zudem nur mit einer 3 – 4 prozentigen Kaufwahrscheinlichkeit (Renovierung, Schadensausbesserung, Erneuerung) für das untersuchte Sortiment belegt, um keine Überbewertungsstatistik oder Verzerrung der Berechnung anzustellen. Tatsächlich dürfte der Wert jedoch deutlich höher liegen, da in der Übernachtungsstatistik lediglich Beherbergungsbetriebe mit über 8 Betten einfließen. Der konservative Rechenansatz sowie das letztlich angeführte Statistikkangel sind weiter Beleg für die fachlich zurückhaltende Berechnungsweise.

BEGRÜNDUNG

Tabelle 1: Berechnung der raumverträglichen Verkaufsflächen gemäß landesplanerischen Vorgaben

	Einzugsbereich	Einwohner	Pro-Kopf-Ausgaben	Abschöpfungsanteil	Potenzial	Raumleistung in €/m²	Korrekturfaktor	Verkaufsfläche in m²
Baumarkt, Kernsortiment	projekt-spezifischer Einzugsbereich	81.384	308	25 % bis 30 %	6.266.568	1.500		4.178
Gartencenter, Kernsortiment	projekt-spezifischer Einzugsbereich	81.384	90	25 % bis 30 %	1.831.140	1.500		1.221
Baumarkt, Randsortiment	Verflechtungsbereich	42.639	60	25 % bis 30 %	639.585	1.600		400
Gartencenter, Randsortiment	Verflechtungsbereich	42.639	56	25 % bis 30 %	596.946	1.600		373
Baumarkt, Kernsortiment	Österreich	18.513	308	25 % bis 30 %	1.425.501	1.500		950
Gartencenter, Kernsortiment	Österreich	18.513	90	25 % bis 30 %	416.543	1.500		278
Baumarkt, Randsortiment	Österreich	18.513	60	25 % bis 30 %	277.695	1.600		174
Gartencenter, Randsortiment	Österreich	18.513	56	25 % bis 30 %	259.182	1.600		162
Baumarkt, Kernsortiment	Touristen	940.000	12	3 % bis 4 %	451.200	1.500	50 %	301
Gartencenter, Kernsortiment	Touristen	940.000	12	3 % bis 4 %	451.200	1.500	50 %	301
Baumarkt, Randsortiment	Touristen	940.000	12	2 % bis 3 %	338.400	1.600	50 %	212
Gartencenter, Randsortiment	Touristen	940.000	12	2 % bis 3 %	338.400	1.600	50 %	212
Summe Baumarkt Kernsortiment								5.429
Summe Gartencenter Kernsortiment								1.800
Summe Baumarkt Randsortiment								786
Summe Gartencenter Randsortiment								747
Summe Kernsortiment								7.229
Summe Randsortiment								1.533

3.2 Regionalplan

Nach Regionalplan Allgäu ist eine flächendeckende und verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Füssen, mit 16. Änderung (Bekanntmachung 27.03.2008) weist im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Diese setzen sich im angrenzenden westlichen und südlichen Bereich fort. Im Norden und Osten des Geltungsbereichs zur 2. Änderung grenzen Gemeinbedarfsflächen an, welche militärisch genutzt werden. Für die Änderung des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen.

Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht im Parallelverfahren erforderlich. Dieser ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege einer Berichtigung redaktionell anzupassen.

3.4 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit 1. Änderung, Fassung vom 17.10.2017, weist den Bereich demzufolge als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus.

3.5 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB bedarf ein Bebauungsplan, in dem eine Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern festgesetzt wird, einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB. Dabei geht es um eine überschlägige Abschätzung, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Zu berücksichtigen sind solche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) und im Bereich des Sondergebietes (SO) beträgt 0,8. Der Bebauungsplan setzt damit eine maximal zu versiegelnde Grundfläche von ca. 24.800 m² fest (siehe Nr. 1.1 in Kapitel 3.5.2).

Somit ist für das Bauleitplanverfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in der Vorprüfung des Einzelfalles die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete darzustellen. Die Vorprüfung des Einzelfalls dokumentiert, ob mit der Änderung des Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen.

3.5.1 Situation der vorangegangenen Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Allgäuer Land BA I“ im Jahr 2009 wurde der Begründung ein eigenständiger Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigelegt. Der Umweltbericht entspricht der Gliederung gemäß Anlage 1 zum BauGB. Gemäß Ziffer 2 der Anlage 1 zum BauGB wurde eine Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung zur Darstellung der damaligen Umweltsituation und zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes durchgeführt. In diesem Umweltbericht sind auch Aussagen zum naturschutzfachlichen Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB getroffen worden.

Die Untersuchungen der Schutzgüter wiesen keine Anhaltspunkte auf, die erhebliche Umweltauswirkungen erwarten ließen. Zusammenfassend stellte der Gutachter seinerzeit folgendes fest (vgl. Kapitel 9 „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“):

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes begrenzen sich im Wesentlichen auf die zulässigen Nutzungen, einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und einer Beschränkung der Gebäudehöhen auf 16 m über Gelände sowie auf Festlegungen der Eingrünung, der Fassaden- und Dachgestaltung, der Aufstellung von Werbeanlagen und der Versickerung des Oberflächenwassers.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Höhe der Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in keinem Fall das Ausmaß der Planungserheblichkeit erreichen.

Als wesentlichste projektbedingte Wirkfaktoren sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Grundwasser sowie Mensch/Verkehr festzustellen.

Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten wird aufgrund der zulässigen Entwicklung des Gebietes anhand des Festsetzungsumfanges des Bebauungsplanes abgeschätzt. Es ist zwar eine exakte Beurteilung der Intensität der Auswirkungen zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht möglich, da weder die Art der Betriebe noch ihr Emissionsverhalten bekannt sind. Die möglichen vorhabensbedingten Auswirkungen werden aber durch die prognostizierten Verkehrsmengen bis zum Jahr 2015 und den Lärmschutzberechnungen hinreichend genau erfasst, indem die jeweiligen möglichen Höchstwerte zugrunde gelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass die in der Verkehrsprognose 2015 angegebene Erhöhung der Verkehrsströme in der Kemptener Straße im Wesentlichen durch die beabsichtigte Sperrung des südlichen Abschnittes der Froschenseestraße, als durch das geplante Gewerbegebiet für den BA I verursacht wird.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen – differenziert für die einzelnen Schutzgüter in geringe, mittlere, hohe und soweit vorhanden sehr hohe Beeinträchtigungsintensitäten – unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zusammen.

BEGRÜNDUNG

Tabelle 2: Betrachtung der Schutzgüter im Bebauungsplanverfahren "Gewerbepark Allgäuer Land BA I" (2009)

Schutzgut/ Wirkpfade	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch/ Wohnfunktion-Wohnumfeld	mittel	gering
Mensch/ Lärm	mittel	gering
Mensch/ Erholungsfunktion	mittel	gering
Mensch/ Verkehr	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht relevant	nicht relevant
Tiere und Pflanzen	gering	gering
Landschaftsbild/ Erholung	gering	gering
Boden (Bodenfunktionen – Leistungsfähigkeit)	mittel	Versiegelte Flächen: hoch Überbaute aber offene Flächen: mittel
Grundwasser	mittel	mittel
Oberflächenwasser	gering	gering
Klima / Luft	gering bis mittel	gering

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird grundsätzlich als ausgleichbar gewertet, da keine wertvollen Lebensräume und keine Rote Liste-Arten betroffen sind sowie keine erheblichen Auswirkungen in den weiteren Schutzgütern erwartet werden.

Nach der Eingriffsermittlung sind insgesamt geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 4,13 ha für den vorliegenden Bauabschnitt I durchzuführen. Die im Zweckverbandsgebiet gewählte Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von insgesamt ca. 4,13 ha ist mit der geplanten Entwicklung der Fläche geeignet die Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Es handelt sich dabei um intensiv genutzte Grünlandflächen nordöstlich von Niederhöfen und Schneidbach (FINrn. 2149 und 2151) die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB von dem Zweckverband Allgäuer Land zur Verfügung gestellt bzw. vertraglich gesichert wird.

Eine Aufwertung des Naturhaushaltes erfolgt durch folgende Einzelmaßnahmen:

- Modellierung der Fläche in Teilbereichen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Allgäuer Pflegeverband, so dass durch die Anlage von Senken und Kuppen differenzierte Standorte für die Entwicklung von Magerrasen initiiert werden.
- Aufbau von standortgerechten Laubgehölzhecken vor allem an den Randbereichen der Ausgleichsfläche.

BEGRÜNDUNG

Durch die geplanten Maßnahmen wird der Bestand in eine ökologisch wertvollere Nutzungsform mit höherer Bedeutung für den Naturhaushalt überführt.

Die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach mit Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie den grünordnerischen Festsetzungen als vollständig ausgeglichen zu betrachten.

Für das Monitoring wird empfohlen die im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsströme, insbesondere die Verkehrsentwicklung an der Kemptener Straße zu überprüfen, um gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte einleiten zu können. Der erstmalige Zeitpunkt für die Durchführung des Monitorings sollte nach Sperrung des Südabschnittes der Froschenseestraße erfolgen.

Im Ergebnis kam die Untersuchung zur Schlussfolgerung, dass mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ - unter Voraussetzung der Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie des grünordnerischen Konzeptes und der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen – keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

3.5.2 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB

Beim gegenständlichen Verfahren wurden unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB die Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung überschlägig geprüft:

Tabelle 3: Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (gemäß Anlage 2 BauGB)

Nr.	Gesetzlich vorgegebene Kriterien	Erläuterung/Hinweise	Voraussichtliche Erheblichkeit
1	gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB		
1.1	...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 UVPG setzt	Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 3,6 ha und ist zum großen Teil unbebaut. Im südlichen Bereich (Fl.Nr. 1107/17) ist eine Fläche von ca. 1.700 m ² bereits bebaut und versiegelt. Im Änderungsbereich befinden sich gewerbliche Flächen (GE) mit einer GRZ von 0,8 und ca. 28.000 m ² überbaubarer Grundstücksfläche sowie ca. 2.000 m ² Verkehrsfläche. Mit den Werten und Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes ist ein maximaler Versiegelungsgrad von 24.400 m ² möglich. Die Planung im Änderungsbereich sieht eine gewerbliche Fläche (GE) und eine Sondergebietsfläche (SO) mit einer GRZ von jeweils 0,8 vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen betragen im Zuge der Änderung ca. 28.500 m ² für	nein

BEGRÜNDUNG

Nr.	Gesetzlich vorgegebene Kriterien	Erläuterung/Hinweise	Voraussichtliche Erheblichkeit
	gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	den Bereich der Sondergebietsfläche und ca. 2.500 m ² für den Bereich des Gewerbegebietes. Mit den Werten des Bebauungsplanes kann sich somit ein Versiegelungsgrad von ca. 24.800 m ² ergeben. Durch die Planung ergibt sich eine Erhöhung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades von ca. 1,6 %.	
1.2	...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<p>Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013: Die Regierung von Schwaben überprüft das Vorhaben als erheblich überörtlich raumbedeutsame Maßnahme gemäß Art. 24 Abs. 1 und 2, Art. 25 Abs. 1 Satz 1 und Art. 26 Bayerisches Landesplanungsgesetz in einem vereinfachten Raumordnungsverfahren auf seine Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung.</p> <p>Flächennutzungsplan: Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Füssen, mit 16. Änderung (Bekanntmachung 27.03.2008) weist im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus.</p> <p>Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“: Die Planung umfasst die Änderung eines Bereiches des o.g. Bebauungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung wird von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) geändert. Durch eine Bestandsanpassung und durch die Herausnahme einer nicht weiter benötigten öffentlichen Erschließungsstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen in geringem Maß erweitert. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unberührt und bestehen weiterhin.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>
1.3	..die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesund-	<p>Schutzgut Mensch Direkte Auswirkungen auf die Wohnqualität und das Wohnumfeld werden durch das geplante Gewerbegebiet nicht verursacht, da sich weder Siedlungsflächen oder Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches befinden und ausgewiesen sind. Sämtliche Wohngebiete (WA und WR) liegen außerhalb des maßgeblichen Radius' für den</p>	nein

BEGRÜNDUNG

Nr.	Gesetzlich vorgegebene Kriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	Erläuterung/Hinweise	Voraussichtliche Erheblichkeit
	<p>heitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>	<p>siedlungsnahen Freiraum (500 m für größere Siedlungen bzw. 100 m für Einzelhäuser). Für die direkt angrenzenden bestehenden Gewerbegebiete Füssen – West und die Einrichtungen der Allgäu-Kaserne ist von einem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes auszugehen. Die östlich der Froschenseestraße liegenden Unterkünfte der Allgäukaserne werden als Mischgebiet eingestuft und sind ca. 600 m vom Rand des geplanten Gewerbegebietes entfernt.</p> <p>Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes im Plangebiet wurde im Zuge des Bebauungsplanes „Allgäuer Land BA I“ auf Grundlage der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ eine Ermittlung der erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz durchgeführt. Die für den geplanten Gewerbepark Allgäuer Land festgelegten Maßnahmen zum Schallschutz basieren auf einer Lärmemissionsbegrenzung (Emissionskontingente mit richtungsabhängigem Zusatzkontingent). Die Festsetzung der zulässigen Summenkontingente wurden dabei so bemessen, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes möglich ist, die Anforderungen der TA-Lärm erfüllt sind und künftige Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbestandorts (Gewerbegebiet Füssen-West, Gewerbegebiet an der Kemptener) nicht behindert werden. Die Festsetzungen zum Schallschutz werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Allgäuer Land BA I“ nicht berührt und bleiben weiterhin bestehen.</p> <p>Schutzgut Luft / Klima</p> <p>Die Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen wird im rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin berücksichtigt (z.B. Grünzüge als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)).</p> <p>Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser</p> <p>Die Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich evtl. Stellplätze und die Festlegung einer ortsnahen Versickerung nach wasserwirtschaftlichen Vorgaben sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

BEGRÜNDUNG

Nr.	Gesetzlich vorgegebene Kriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	Erläuterung/Hinweise	Voraussichtliche Erheblichkeit
		<p>Schutzgut Tiere- und Pflanzen Eine Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen ist weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes</p> <p>Schutzgut Landschafts- und Ortsbild Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Baugestaltung (Vorgaben zu Fassaden- und Dachgestaltung, sowie zu Werbeanlagen) sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>
1.4	...die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlichschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Schutzgut Mensch und Luft / Klima Das Gebiet ist durch die überwiegend angrenzende gewerbliche Nutzung und die ehemals militärische Nutzung sowie durch das bestehende Verkehrsnetz (BAB A 7, B 310, Kemptener Str.) bereits stark vorbelastet. Die bestehenden Lärm- und Schadstoffemissionen entlang der B 310 und der Kemptener Straße werden durch die in Dammlage geführten Streckenabschnitte noch verstärkt. Im Vergleich zur Bestandssituation kann grundsätzlich eine Zunahme von Lärm- und Staubimmissionen durch eine Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs (verkehrsbedingte Lärmimmissionen) an den Hauptzufahrten (Kemptener Straße, Hiebeler Straße) erwartet werden. Im Gegensatz zur aktuell zulässigen Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet für z.B. produzierendes Gewerbe) sind auf Grund der Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb geringere betriebsbedingte Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen zu erwarten.</p> <p>Schutzgut Boden Im Zuge der Planung werden die überbaubaren Grundstücksflächen z.T. an den Bestand angepasst und erhöht. Durch die Herausnahme der Erschließungsstraße erhöht sich der maximal zulässige Versiegelungsgrad jedoch nur um ca. 400 m² mit 1,6 %.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>
1.5	...die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler	Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Bestandteile der Natur wie z.B. FFH- oder Vogelschutzgebiete,	nein

BEGRÜNDUNG

Nr.	Gesetzlich vorgegebene Kriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	Erläuterung/Hinweise	Voraussichtliche Erheblichkeit
	und europäischer Umweltvorschriften	Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler ausgewiesen oder vorgeschlagen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt, da in diesem Bereich durch die Vorbelastungen und die heutige Nutzung keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatschG erwartet werden.	
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...		
2.1	...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Auswirkungen sind auf Grund der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit entsprechenden Versiegelungsmöglichkeiten als gering zu betrachten. Die im Rahmen der vorliegenden Planung geringfügig zusätzlichen Überbauungen (Gebäude/Stellplätze) sind als nicht erheblich zu werten.	nein
2.2	...den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Ein kumulativer Charakter der Auswirkungen ist nicht erkennbar. Ein grenzüberschreitender Charakter kann durch Auswirkungen in Folge einer Zunahme des (Einkaufs-)Verkehrs in den umliegenden Bereichen entstehen. Auf Grund der guten Verkehrsanbindung des Gebietes und der verkehrlichen Vorbelastung durch die BAB A 7, die B 310 und die Kemptener Straße ist dies als nicht erheblich zu stufen.	nein
2.3	... die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)	Ein besonderes Risiko für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit wird durch die Planung nicht gesehen, zumal in diesem Bereich keine Gewerbe- oder Produktionsbetriebe mehr zugelassen werden können, welche z.B. in Verbindung mit umweltgefährdenden Stoffen stehen könnten.	nein
2.4	...den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die prognostizierte Auswirkung (Flächenversiegelung) beschränkt sich auf den Nahbereich des tatsächlichen Bauvorhabens am Siedlungsrand des Stadtgebiets Füssen in einer von Gewerbeflächen dominierten Ortslage. Die Verkehrszunahme kann Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus haben, ist aber auf Grund der infrastrukturell gut ausgebauten Umgebung (BAB A 7, B 310) als nicht erheblich einzustufen.	nein

BEGRÜNDUNG

Nr.	Gesetzlich vorgegebene Kriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	Erläuterung/Hinweise	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.5	...die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem rechtskräftigem Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder das kulturelle Erbe zu erwarten. Im Rahmen des Schallschutzgutachtens im Zuge der Bebauungsplanaufstellung „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ wurde festgestellt, dass durch eine prognostizierte Zunahme des Verkehrs auf der Kemptener Straße der Taggrenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird. Lediglich die Nachtgrenzwerte werden überschritten. Da das Vorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für einen Bau- und Gartenfachmarkt die Verkehrsströme im Nachtzeitraum auf Grund von gängigen Öffnungszeiten nur in geringem Maß beeinflusst, sind keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.	nein
2.6	...folgende Gebiete:	Auf Grund der Entfernung zu den nachfolgend aufgeführten Gebieten und der teilweisen Vorbelastung dieser durch bestehende Nutzungen (BAB A 7, bestehendes Gewerbe an Kemptener Straße) sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.	nein
2.6.1	...Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatschG,	Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet. Das FFH-Gebiet (8429-302) „Alpenrandquellseen“ befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Das FFH-Gebiet (8430-303) „Falkenstein, Alatsee, Faulenbacher- und Lechtal“ befindet sich in ca. 550 m Entfernung. Das Vogelschutzgebiet (8330-471) „Ammergebirge mit Kienberg und Schwarzenberg sowie Falkenstein“ befindet sich in ca. 550 m Entfernung. Mit einer Verschlechterung der maßgeblichen Bestandteile der Natura-2000-Gebiete ist damit nicht zu rechnen.	nein
2.6.2	...Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatschG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.3	... Nationalparks gemäß § 24 des	nicht betroffen	nein

BEGRÜNDUNG

Nr.	Gesetzlich vorgegebene Kriterien	Erläuterung/Hinweise	Voraussichtliche Erheblichkeit
	gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB		
2.6.4	BNatschG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00115.01) „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten“ im Landkreis Füssen befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m und damit außerhalb der vermuteten Einflusszone.	nein
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des BNatschG,	Gesetzlich geschützte Biotopie (8429-0047 und 8429-0049) befinden sich in ca. 450 m Entfernung und damit außerhalb der möglichen Wirkdistanz.	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetz, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Ein Heilquellenschutzgebiet (Füssen, St – 2220843000060) befindet sich in ca. 250 m Entfernung. Aufgrund der vorgesehenen Planänderung von einem potentiellen Produktionsbetrieb zu einem Einzelhandelsbetrieb wird keine Verschärfung der zulässigen Schadstoffemissionen erwartet, dadurch können schädliche Auswirkungen auf das Heilquellenschutzgebiet ausgeschlossen werden.	nein
2.6.7	... Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Für das Gebiet sind einzuhaltende Lärmkontingente festgesetzt. Angaben über schädliche Luftbelastungen liegen nicht vor. Im Plangebiet treten keine abfallwirtschaftlich relevanten Schadstoffbelastungen sowie keine Altlasten auf.	nein
2.6.8	... Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2	Die Stadt Füssen ist ein zentraler Ort (Mittelzentrum) im allgemeinen ländlichen Raum und hat eine überörtliche Versorgungsfunktion.	nein

BEGRÜNDUNG

Nr.	Gesetzlich vorgegebene Kriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	Erläuterung/Hinweise	Voraussichtliche Erheblichkeit
	Abs. 2 Nr. 2 des ROG		
2.6.9	... in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Gebiet befinden sich weder archäologische Denkmäler noch Fund- bzw. Verdachtsflächen. Weiterhin sind keine Bodendenkmäler eingetragen oder bekannt.</p> <p>In einer Entfernung von ca. 2,3 km befindet sich das überregional bedeutsame Baudenkmal Hohes Schloß. Auf Grund der erhöhten Lage des Baudenkmals ist eine Sichtbeziehung zum Plangebiet vorhanden. Negative Auswirkungen sind auf Grund des Festsetzungskataloges (Bauhöhe etc.) und des Einfügens in ein Gewerbegebiet mit Bestandsbebauung nicht zu erwarten.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich weder Naturdenkmäler noch Schutzwälder bzw. Waldschutzgebiete.</p>	nein

Da die Nutzungsintensität eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in Bezug zum Gewerbegebiet als vergleichbar angesehen wird, werden auch die im Umweltbericht erläuterten Aussagen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter weiterhin als gültig erachtet (siehe 3.5.1). Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann potentiell im Vergleich zu einem Betrieb für produzierendes Gewerbe mehr Verkehr im Gebiet erzeugen. Dieser ist auf Grund der gut ausgebauten Infrastruktur der Kempener Straße und ihrer Nähe zur Nordumfahrung sowie der BAB 7 für den örtlichen Verkehr als verträglich einzustufen. Die Auswirkung einer planungsbedingten Verkehrszunahme ist auf Grund der Entfernung zu Wohngebieten und zu naturnahen Räumen als nicht erheblich einzustufen.

Die Umweltauswirkungen der gegenständlichen Planung wurden im Rahmen einer Vorprüfung anhand der Kriterien aus Anlage 2 BauGB untersucht. So sind bei allen Schutzgütern (Boden, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild, Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Wasser) keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 können somit nach überschlägiger Vorprüfung als gegeben erachtet werden.

4 Baugebiet

4.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen des Stadtrandes von Füssen in unmittelbarer Nähe zum Knotenpunkt der Kemptener Straße, der B 310 und der BAB A 7. Der Standort bietet eine sehr günstige infrastrukturelle Lage an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt in der Region. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,6 ha. Die Flurstücke Fl.Nrn. 1107/1 und 1107/19 werden aktuell landwirtschaftlich genutzt, auf dem Flurstück 1107/17 befindet sich das Autohaus der Heuberger GmbH und auf dem Flurstück Fl.Nr. 1107/18 befindet sich eine Trafostation.

4.2 Erschließung

Der Bereich wird über die Hiebelerstraße erschlossen, welche zum einen in östlicher Fortführung in die Stadt Füssen führt, zum anderen an die Kemptener Straße angebunden ist. Die Kemptener Straße ist eine wichtige Verbindungsachse der Füssener Innenstadt mit der B 310 (Pfronten/Nesselwang oder zur B 16) und der BAB A 7 (Reutte Tirol oder Kempten). In ungefähr 300 m Entfernung befindet sich eine Haltestelle (V-Markt) des Regionalverkehrs Allgäu mit der Nahverkehrslinie 71 Füssen – Pfronten – Nesselwang – Kempten. Unmittelbar daneben befindet sich ein Radweg mit Wegebeziehung zur Innenstadt. Über die Hiebelerstraße und die Kemptener Straße ist das Gebiet fußläufig erreichbar.

4.3 Immissionen / Emissionen

In direkter Nachbarschaft zum Änderungsbereich befinden sich im Süden und Nordwesten dem aktuellen Bebauungsplan entsprechend, gewerbliche Nutzungen. Die Westen liegende Fläche wird noch landwirtschaftlich genutzt. Von dieser Fläche können Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen, welche zu dulden sind. Im östlichen Bereich grenzt das Areal der Allgäu-Kaserne an. Nach Aussage des Bundesministeriums der Verteidigung, ist von Liegenschaften der Bundeswehr ein Planungsrichtpegel von 65 dB(A) flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSLP) tags und nachts auszugehen. Dies entspricht dem in der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Buchstabe g als Zielvorstellung für die städtebauliche Planung zu entnehmenden schalltechnischen Orientierungswert für sonstige Sondergebiete.

Diese Aussage betrifft die Fläche der Bundeswehr, die

- südlich der Hiebelerstraße
- westlich der Froschenseestraße
- nördlich der Kemptener Straße

liegt und direkt an den Bauabschnitt 1 des BP Allgäuer Land angrenzt. Sondergebiet deshalb, da jederzeit (tags/nachts) mit Schwerlastverkehr / Sonderfahrzeugen (z.B. Panzer) zu rechnen ist. Spätere

BEGRÜNDUNG

mögliche Änderungen des Liegenschaftsbetriebs zu lärmintensiveren Nutzungen sind zu berücksichtigen.

Die festgesetzten maximalen Geräuschpegel der Emissionskontingentierung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ sind weiterhin gültig und für die künftige Nutzung einzuhalten.

5 Städtebauliche Zielsetzung

Das Gebiet der Kernstadt Füssen ist räumlich sehr von der umgebenden Topographie, dem Flusslauf des Lechs und der Nordumfahrung der B 310 begrenzt. Der Standort bietet die einzige Möglichkeit im Kerngebiet Füssens für die Unterbringung einer entsprechenden Nutzung mit vergleichbarer Größe und infrastruktureller Anbindung. Besonders in Bezug auf die regionale Bedeutung des sonstigen und nicht zentrenrelevanten Sortiments und der Kaufkraft aus dem Umland bietet der autokundenorientierte Standort in der Kemptner Straße sehr günstige Bedingungen.

Zur Bestimmung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen für die Nutzung eines Bau- und Gartenfachmarktes wurde im Auftrag des Zweckverbandes Allgäuer Land im Mai 2015 eine „Auswirkungsanalyse über die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Bau- und Heimwerkermarktes (V-Markt) in der Stadt Füssen“ erstellt. Diese Analyse stuft die Stadt Füssen, als zentraler Ort, in Bezug auf demografische und wirtschaftliche Entwicklungen als zukünftig tragfähig für Einzelhandelsbetriebe ein. In Folge von steigenden verfügbaren Einkommen und damit verbundenen Mehrausgaben im Einzelhandel bedeutet dies für den Einzelhandel des Mittelzentrums stabile Potentiale innerhalb der Stadt als auch für das Umland. Für den Standort Füssen wird das Projekt zwar nur einen durchschnittlichen Beitrag für zusätzliches Kaufkraftpotential leisten, da der Versorgungsgrad bereits gut ausgeprägt ist. Eine nennenswerte Verbesserung der Angebots – und Sortimentsstruktur führt allerdings zu einer höheren Qualität und Attraktivität der Stadt.

Um den landesplanerischen Vorgaben zu entsprechen erfolgte im Zuge der Auswirkungsanalyse eine deutliche Reduktion der angedachten Verkaufsflächen von 11.000 m² (9.000 m² Kernsortiment, 2.000 m² Randsortiment) auf empfohlene 8.780 m² (7.250 m² Kernsortiment, 1.530 Randsortiment).

Das Sortiment des Bau- und Gartenfachmarkts ist hauptsächlich als nicht-innenstadtrelevant einzustufen. Gemäß den landesplanerischen Vorgaben (mit Schreiben vom 21.06.2016 - landesplanerische Beurteilung) werden die Verkaufsflächen für das Kern- und Randsortiment in einer unten angeführten Empfehlung weiter differenziert. Somit ergibt sich eine gesamte zulässige Verkaufsfläche von 8.420 m²; 6.900 m² Kernsortiment und 1.520 Randsortiment:

- Kernsortiment für Baufachmarkt: max. 5.100 m²
- Randsortiment für Baufachmarkt: max. 770 m²
- Kernsortiment für Gartenfachmarkt: max. 1.800 m²
- Randsortiment für Gartenfachmarkt: max. 750 m²

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. des städtebaulich-funktionalen Zentrums der Stadt Füssen ist nicht zu erwarten, da sich die Umsatzlenkungsquote für das Kern- sowie für das Randsortiment unterhalb der zur Schädlichkeitsbeurteilung angelegten Abwägungsschwellenwerte (10 %) einordnet. Somit ist in dieser Größenordnung das Kern- sowie das Randsortiment als innenstadtverträglich für die Stadt Füssen und die umliegenden zentralen Orte zu bewerten. Auch der Magnetbetrieb OBI ist derzeit durch seine bauliche Struk-

BEGRÜNDUNG

tur und Größe in der Lage auf zusätzliche Wettbewerber zu reagieren. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und die Innenstadt sind somit nicht zu erwarten.

6 Änderung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Ziffer 1.1 der Satzung vom 18.10.2010) wird von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet mit Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel geändert.

7 Planinhalte (zeichnerische Festsetzungen)

7.1 Bauweise

Das Baufenster der südlichen Flurstücke Fl.Nrn. 1107/17 und 1107/19 wird nach Norden um 11 m erweitert. Somit wird die Bestandsbebauung des Flurstücks Fl.Nr. 1107/17 in das Baufenster einbezogen. Die Abstandsflächenregelungen nach BayBO sind weiterhin einzuhalten.

7.2 Straßenverkehrsfläche

Die angedachte Erschließungsstraße im südlichen Teil des Geltungsbereiches entfällt auf Grund der vollständigen Nutzung der Fläche durch einen Eigentümer und der somit ausreichenden Erschließung von der Hiebelerstraße aus. Die Erschließung der südlich gelegenen Gewerbegrundstücke ist gesichert.

7.3 Öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün

In Folge der Herausnahme der angedachten Erschließungsstraße entfallen auch die Flächen des Straßenbegleitgrüns und der öffentlichen Grünflächen.