

**Stadt Füssen**  
**Landkreis Ostallgäu**

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

Entwurf

in der Fassung vom 28.11.2017

# Begründung

## 1. Veranlassung

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 28.09.2010 die Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West beschlossen. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hatte zuvor in seiner Sitzung vom 07.09.2010 empfohlen, den Beschluss zur Aufstellung einer dritten Änderung zu fassen und zwar für einen begrenzten Geltungsbereich in der Nordwestecke zwischen der B 310, der Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen und der Straße Am Kühbrunnen. Dieses Verfahren wurde durchgeführt und der Satzungsbeschluss gefasst. Die Satzung zu dieser dritten Änderung ist durch Bekanntmachung am 27.12.2010 in Kraft getreten. Mit der Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung, tritt die erste und dritte Änderung außer Kraft.

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West soll die ursprüngliche Verkehrserschließung geändert werden. Im mittleren Bereich des Plangebietes ist die bisher geplante Gewerbefläche nicht zu realisieren. Daher wird dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit einem Dorfgebiet im Bereich der zugehörigen Hofstelle entlang der Froschenseestraße geändert.

In der Zeit vom 16.08.2013 bis zum 16.09.2013 erfolgte das frühzeitige Verfahren nach § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung in der Form der Auslegung des Vorentwurfes mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange). Aus den Rückmeldungen ergab sich die Notwendigkeit, eine gutachterliche Untersuchung des Verkehrs und des Immissionsschutzes durchzuführen. Diese zwischenzeitlich durchgeführten Untersuchungen wurden bei der Abwägung, die in der Sitzung des Stadtrates am 30.09.2014 erfolgte, präsentiert und waren Grundlage der Beschlussfassung. Es wurde weiter beschlossen, dass diese Fassung, die die Verbindung von der Froschensee- zur Schäffler- über die neu zu errichtende Kalkbrennerstraße beinhaltet, für das weitere Verfahren gebilligt und Gegenstand der nachfolgenden Auslegung und Behörden- und Trägerbeteiligung sein wird. Die in der Abwägung beschlossene Einarbeitung des Lärmgutachtens durch das Ingenieurbüro Ertl, Augsburg, insbesondere die Kontingentierung, wurde vorgenommen. Ferner wurde das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung durch das Büro Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, in die Satzung und Begründung aufgenommen. Der Planungshorizont Prognose 2025 wurde berücksichtigt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit war vorgesehen, diese bereits zur Auslegung beschlossene Entwurfsfassung, die zum Beschluss am 30.09.2014 noch nicht in allen Teilen fertig ausgearbeitet war, nochmals förmlich durch erneuten Beschluss zu billigen. In nachfolgenden Beratungen wurde erkannt, dass eine praktische und zeitnahe Durchführung für die Anbindung der vorgenannten Kalkbrennerstraße an die Froschenseestraße nicht zu erreichen sein wird. Dies führte gegenüber der im September 2014 gebilligten Planfassung hinsichtlich der Verkehrserschließung zu einer Planänderung, bei der eine Lösung gefunden werden sollte, bei der eine Anbindung der Schäfflerstraße über die Kalkbrennerstraße an die Froschenseestraße ausgeschlossen werden sollte. Dies war nach dem Votum des Stadtrates in der Sitzung vom 30.06.2015 so beschlossen und sollte seitens der Verwaltung mit den betroffenen Anliegern vereinbart werden.

Die für das Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 02.02.2016 beschlossene Planfassung des Bebauungsplanes beinhaltet die nunmehr abgestimmte Lösung, wonach eine Anbindung der Kalkbrennerstraße an die Froschenseestraße vorgesehen ist. Der nördliche Rand der Kalkbrenner Straße soll den Geh- und Radweg aufnehmen. Optional geprüft wurde hierbei noch die rein PKW-mäßige Anbindung der Schäfflerstraße über den Gerberweg und die Lautenmacherstraße zur Froschenseestraße (jedoch Fahrverbot für LKWs über 3,5 t – kein Schwerlastverkehr). Diese Lösung führt zu einer gewissen lärmschutzmäßigen Verbesserung für die Anwesen Froschenseestraße 51, 53 und Mariahilferstraße 37/39. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der S-förmige Verlauf im nördlichen Bereich der Kalkbrennerstraße aus grundstücksvertraglichen Hintergründen nicht mehr ergeben hat. Nordseitig ist für die Kalkbrennerstraße ein Abstand von 6 m zur landwirtschaftlichen Fläche eingetragen.

Der Geltungsbereich wurde in der Südwestecke des Plangebietes um den bisher nicht überplanten Bereich bis zum Bebauungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ in den gegenständlichen Bebauungsplan W 20 – Gewerbegebiet West, zweite Änderung, einbezogen. **Der Satzungsbeschluss wurde zunächst am 11.10.2016 gefasst. Auf Grund der Überschneidung mit den Planungsbereichen des Zweckverbandes Allgäuer Land wurde in der Sitzung am 28.11.2017 der Geltungsbereich im Südosten wieder zurückgenommen und nach § 214 Abs. 4 BauGB zur erneuten Auslegung gebilligt.** Insofern beläuft sich die Größe des Geltungsbereichs auf 42,4 ha.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 20, zweite Änderung, liegt am westlichen Rande der Stadt Füssen. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen von der B 310,
- im Norden von der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen,
- im Osten von der Froschenseestraße und
- im Süden vom Gelände der Bundeswehr bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“.

Der Bereich zwischen der Lautenmacherstraße, Baudrexelstraße, Kagerstraße und Froschenseestraße als Wohngebiet bleibt ausgeschlossen. Für diesen Bereich wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Umgriff der dritten Änderung des Bebauungsplanes W 20 in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes wird in den gegenständlichen Bebauungsplan integriert. Der genaue Umgriff des Geltungsbereichs der zweiten Änderung des Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West ist der beigefügten Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist ca. 42,4 ha groß.



Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs - unmaßstäblich

## 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 2013) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Der Bebauungsplan entspricht im Wesentlichen dem bestehenden Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West und dem Umgriff der dritten Änderung in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Teilgebiet GE-3 genehmigte Einzelhandelsgeschäfte, die noch nicht die Größenordnung eines Einzelhandelsgroßprojektes und damit die Ausweisung eines Sondergebietes rechtfertigen. Dies ist auch zum Schutz der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt

Füssen nicht gewünscht. Entsprechend sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013 zu beachten. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich solcher Einrichtungen darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden (RP B II 2.1.2). Einzelhandelsgeschäfte sind deshalb hinsichtlich der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente genauer zu beleuchten und unter Umständen Beschränkungen unterworfen.

Gemäß LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte zudem einen Standort in städtebaulich integrierter Lage aufweisen (LEP 5.3.2).

Die Regierung von Schwaben hat zur Vorbereitung des Scopingtermins am 16.09.2010 mitgeteilt, dass der geplante Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentralrelevanten Sortimenten in dem relativ innenstadtfernen Gewerbegebiet aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen ist, da dadurch ein Beitrag zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Füssen geleistet werden kann.

### 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 „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

## 4. Lage und Bestand

Das Plangebiet ist im Süden beidseits der Hiebelerstraße, im Norden beidseits der Straße Am Kühbrunnen, im Osten westlich an die Froschenseestraße angrenzend und im mittleren Bereich beidseits der Schäfflerstraße bereits weitgehend bis vollständig bebaut.

Im nördlichen Drittel des Plangebietes, im Bereich der Froschenseeänger, wird eine größere Fläche derzeit noch als landwirtschaftliches Grünland, ausgehend von dem landwirtschaftlichen Betrieb Froschenseestraße 53, genutzt. Dies soll ausdrücklich bei der gegenständlichen zweiten Änderung von Gewerbegebiet in Fläche für die Landwirtschaft geändert werden. Das Hofgrundstück dieses Betriebes wird künftig als Dorfgebiet festgesetzt. Die übrige Bebauung entlang der westlichen Seite der Froschenseestraße wird als Mischgebiet bzw. die nordwestliche Teilfläche als GE-M (Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung) eingestuft und entsprechend festgesetzt.

Auf dem Gelände der dritten Änderung soll in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ein Baugeschäft angesiedelt werden. Dieser Bereich wird in die zweite Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes integriert.

Mitten durch das Plangebiet verläuft in der Nordwestecke beginnend das Industriegleis, Fl. Nr. 1132/1 bis zum südlichen Rande. Es soll für die Belange der Bundeswehr bestehen bleiben.

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 5.1 der gegenständlichen Begründung und Planeinschrieb auf der Bebauungsplanzeichnung. Dies gilt auch bezüglich der Lage am Böschungsfuß der B 310. Hier sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt im Zusammenhang mit der anbaufreien Zone von 20 m und der Anbaubeschränkungszone von 40 m bestimmte Auflagen einzuhalten, siehe nachfolgende Ausführungen in Ziffer 5 - Planung. Das GE-1 Gebiet südlich der Straße Am Kühbrunnen wird von einer Baufirma genutzt, teilweise als Lagerplatz für Kiese und Sande sowie Baustoffe.

Wesentlicher Punkt der zweiten Änderung des Plangebietes wird es sein, die Verkehrsstruktur, wie sie noch in der nachfolgenden Abbildung des ursprünglichen Bebauungsplanes dargestellt ist, zu ändern. Die vorgenannte Fläche für die Landwirtschaft auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 1018, 1140, 1150/1 und 1150/2 soll beibehalten werden.

In Höhe der bisherigen Haupteinfahrtsstraße verläuft ein Stauraumkanal, der von Südwesten kommend entlang der nördlichen Grenze der Fl. Nr. 1018 an den Kanal in der Froschenseestraße anschließt. In der Planung zur zweiten Änderung wird dieser Kanal weitgehend nicht mehr durch eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert sein. Die Trasse wird mit einem entsprechenden Sicherheitsstreifen (rote Schraffur) deutlich in der Planzeichnung dargestellt.



Abbildung 2: Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West in der ursprünglichen Fassung - unmaßstäblich

## 5. Planung

### 5.1 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt Füssen die klare Zielsetzung, die Belange der Wirtschaft zu stärken (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB). Ergänzend hierzu wird mit der Aktualisierung des Plangebietes die Umsetzung von weiteren, übergeordneten Zielsetzungen angestrebt, wie z.B.:

- der sparsame Umgang mit landschaftlichen und naturräumlichen Ressourcen,
- die Stärkung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Füssen und des Mittelzentrums Füssen bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung der hohen Erholungsqualitäten des Raumes,
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze,
- Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den hierfür bestmöglich geeigneten Standort mit nahe gelegendem Anschluss an die BAB 7.

Bei dem 1982 entwickelten Plangebiet war die Trasse der B 310 noch nicht realisiert. Dieser westliche und nordwestliche Rand kann nunmehr an die realisierte Trasse der B 310 und deren Böschungsfuß angepasst werden. Bei der dritten Änderung des Bebauungsplanes W 20 in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes wurde dies bereits in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Bereich Straßen, und auch entlang der Bahntrasse der Strecke Marktoberdorf – Füssen realisiert. Die speziellen Planungshinweise in diesen beiden Nähebereichen werden nachfolgend erläutert:

#### Vereinbarungen im Nähebereich zur B 310

Zur B 310 ist wie grundsätzlich an Bundesfernstraßen auf freier Strecke eine anbaufreie Zone von 20 m zwischen Fahrbahnrand und überbaubarer Fläche einzuhalten. Mit dem Straßenbauamt wurde für die Errichtung der Halle 1 auf dem Grundstück Fl. Nr. 1133 eine geringfügige Unterschreitung ermöglicht, 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 in diesem Fall von der Bundesstraßenbauverwaltung 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 (alte Kartengrundlage) für die notwendigen Pflegemaßnahmen eingeräumt. Bei dem weiteren Verlauf im südlichen Plangebiet entlang der B 310 wurde der Verlauf der Gewerbefläche abgerückt und die Haupterschließungsstraße – Verbindung der Straße Am Kühbrunnen mit der verlängerten Westendstraße – jetzt Steinbrecherstraße - nach Westen an die anbaufreie Zone verschoben. Die beiden vorgenannten 20 m und 40 m breiten Abstandszonen sind in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich eingetragen.

#### 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 (BImSchG), 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.“

#### Einbindung in die bestehende Infrastruktur von Verkehr und Nutzung

Die Herstellung einer ordnungsgemäßen, verkehrssicheren und notwendigen Erschließung ist eine Planungsaufgabe, die im Interesse der Öffentlichkeit steht. Die an den östlichen Geltungsbereich anschließende Froschenseestraße ist stark befahren und verkehrstechnisch gelegentlich sogar überlastet. Neben Maßnahmen, die jenseits des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst werden, ist es Ziel, die Bauleitplanung des Gewerbegebietes West möglichst verträglich mit den oben genannten Maßgaben in Einklang zu bringen. Die Ordnung und Leitung, vor allem des Schwerlastverkehrs, unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen ist ein besonderes Aufgabenfeld. Die Festlegungen der in die Jahre gekommenen zugrundeliegenden Bauleitplanungen stehen teils in starkem Kontrast zu den bestehenden Nutzungen. Mit der gegenständlichen 2. Änderung sollen diese Nutzungen in ein aktuelles städtebauliches Konzept eingebunden werden.

## 5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrsstraßen sind neu zu ordnen. Die Stadt muss ein pragmatisches Konzept verfolgen, das auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der betroffenen Anlieger möglichst kurzfristig umsetzbar ist. Unter anderem ist hierbei die Verkehrsverbindung über den Gerberweg für Kraftfahrzeuge größer 3,5 t (zul. Gesamtgewicht) zwischen der Lautenmacherstraße und der Schäfflerstraße zu unterbinden, damit das Wohngebiet südlich der Lautenmacherstraße entlastet wird.

Die Straße zwischen der Hiebelerstraße und dem Anschluss an die Kemptener Straße im Süden wurde inzwischen von dem Bebauungsplan Gewerbepark Allgäuer Land erfasst. Der westliche Teil der Verkehrserschließung übernimmt die Steinbrecherstraße zwischen der Hiebeler Straße mit einem Abknick nach Osten bis zum Anschluss an die Schäfflerstraße. Die Schäfflerstraße erhält nach Osten über die neue Kalkbrennerstraße Anschluss an die Froschenseestraße. Der S-förmige Verlauf der Kalkbrennerstraße ergibt sich aus grundstücksvertraglichen Hintergründen. Der durch einen Grünstreifen abgesetzte Geh- und Radweg wird bei der in Ost-West-Richtung verlaufenden Steinbrecher- und Kalkbrennerstraße in südlicher Richtung bis zur Hiebelerstraße fortgesetzt. Für den Anschluss an die Froschenseestraße wird der Radweg nach Querung der Straßenfläche fortgesetzt, allerdings nicht im Bereich der Schäfflerstraße. Im Zuge des Verfahrens wurden unterschiedliche Verkehrsführungen untersucht (vgl. Abbildungen 3 und 4).

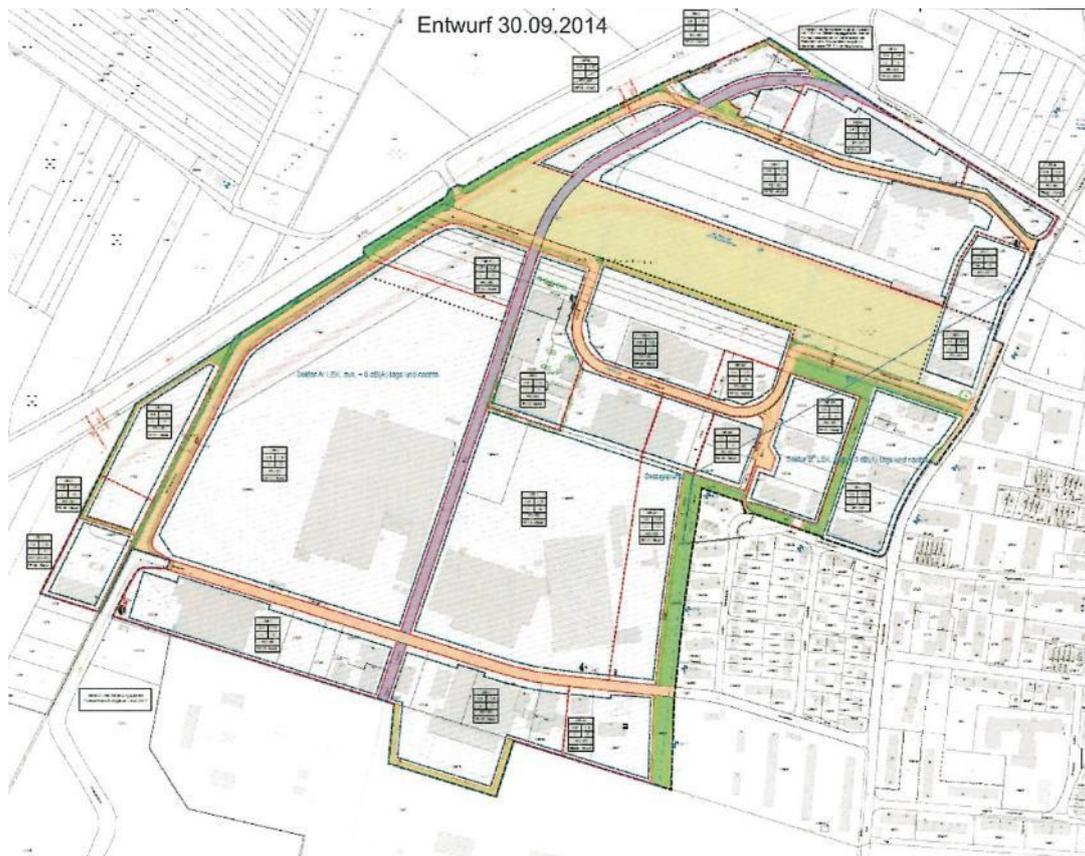
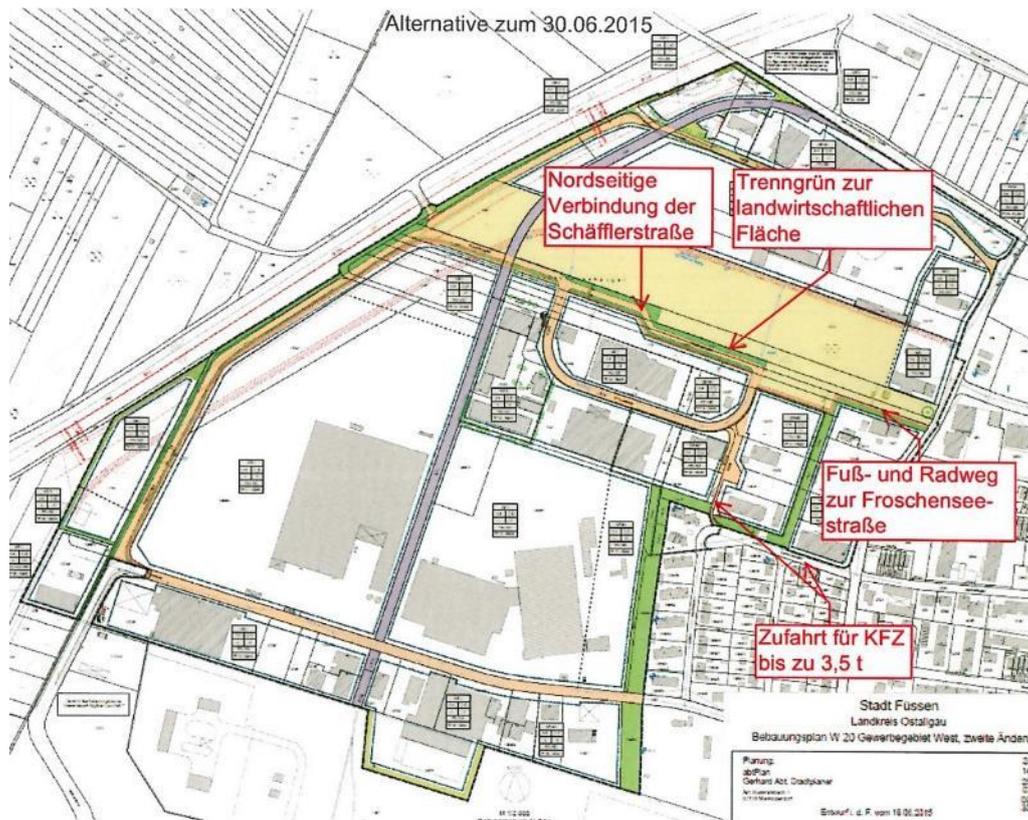


Abbildung 3: Anbindung Kalkbrennerstraße an Froschenseestraße  
gemäß Beschluss vom 30.09.2014



**Beschluss Stadtrat 30.06.2015:**

"Weiterverfolgt wird die neu entwickelte Planungsalternative mit „Schleifenführung“ im Bereich der Schäfflerstraße und einer Verbindung für Fahrzeuge bis zu 3,5 t über den Gerberweg und die Lautenmacherstraße zur Froschenseestraße. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Variante als Entwurf fertig auszuarbeiten um in der nächsten Stadtratssitzung den formalen Beschluss zur Billigung und Einleitung der öffentlichen Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fassen zu können."

Abbildung 4: Umfahrschleife nach Westen gemäß Beschluss vom 30.06.2015

Der vorgenannte Beschluss war verbunden mit dem Auftrag an die Verwaltung, die Schleifenführung mit den Anliegern abzustimmen. Dies führte nicht zu dem gewünschten Ergebnis. Die für die Schleifenführung benötigten Flächen befinden sich zum Teil in privatem Eigentum und stehen nicht in vollständiger Form zur Verfügung. Die Schäfflerstraße muss somit über die Kalkbrennerstraße nach Osten an die Froschenseestraße angebunden werden.

Die Schäfflerstraße soll für sämtliche Kraftfahrzeugarten nur noch über die Steinbrecherstraße im Westen und die neue Kalkbrennerstraße im Osten an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden werden. Eine geradlinige Fortführung der Steinbrecherstraße über die Kalkbrennerstraße bis zur Froschenseestraße ist derzeit nicht durchführbar, weil die Grünlandfläche für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Pferdebetriebes Froschenseestraße 53 benötigt wird und das Grundstück mit der Fl. Nr. 1153 für die Stadt Füssen nicht zur Verfügung steht. Insofern ist die Kalkbrennerstraße nach Osten an die Froschenseestraße anzubinden. Dabei soll die Fahrbahn der Kalkbrennerstraße 6 m von der Landwirtschaftsfläche (Therapiepferdehaltung Fl. Nr. 1150/2) nach Süden abgesetzt werden. Innerhalb des vorgenannten 6 m breiten Geländestreifens wird der Geh- und Radweg angelegt.

Im nördlichen Plangebiet wird die „Straße“ Am Kühbrunnen nach Südwesten bis zum Anschluss an die Steinbrecherstraße weiter geführt und zwar parallel zur B 310 unter Beachtung der 20 m breiten anbaufreien Zone an den Fuß der Böschung zur B 310. Die Feldwege werden dabei aufgehoben. Es verbleibt der Durchlass unter der B 310 mit dem Anschluss an den Feldweg Fl. Nr. 1241 westlich der B 310.

Für die „Straße“ Am Kühbrunnen wurde eine Begegnungssimulation in Höhe der beiden Gebäude Haus Nr. 2 und Betriebsgebäude Firma Scheibel durchgeführt. Die Straße weist hier zwischen den

Grundstücksgrenzen nur eine Breite von 7,01 m auf. Dies entspricht jedoch nicht der tatsächlich verfügbaren Fahrbahnbreite (vgl. gegenwärtige Eigentumsverhältnisse und Ausbausituation). Die Fahrbahn wird zudem noch durch einen eingerückten Laternenmast eingeschränkt. Ein Begegnungsverkehr LKW-LKW ist nur im Schrittempo möglich. Vor diesem Hintergrund kann hier in der gegenwärtigen Ausbausituation nicht von einer nutzungsgerechten und vollwertigen Erschließungsstraße gesprochen werden, siehe nachfolgende Fotos, Abbildung 5 und 6.



Abbildung 5: Begegnungsverkehr in der „Straße“ Am Kühbrunnen



Abbildung 6: beengter Straßenraum in der „Straße“ Am Kühbrunnen

Das **Industriegleis** innerhalb des Plangebietes bleibt unangetastet. Es handelt sich um eine Gleisbindung, die für die Zwecke der Bundeswehr aufrecht erhalten bleiben soll. Das Gleis wird derzeit nur gering frequentiert. Die nördliche Querung des Industriegleises durch den bestehenden Feldweg Fl. Nr. 1066 zu Fl. Nr. 1137 ist entsprechend auszubauen durch die Verlängerung der Straße Am Kühbrunnen bis zum Anschluss an die verlängerte Steinbrecherstraße. Eine zweite Querung ergibt sich in Höhe der Steinbrecherstraße auf der Fl. Nr. 1141 und 1150.

Die Haupteinschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz soll künftig von Südwesten über die aus dem Gewerbegebiet Allgäuer Land verlängerte Steinbrecherstraße / Schäfflerstraße erfolgen. Der hier vorgegebene Querschnitt mit den entsprechenden Radien für den zu erwartenden Schwerlastverkehr wurde mit dem Ingenieurbüro Blumrich, Kempten, abgestimmt. Diese Straße erhält eine Gesamtbreite von ca. 14 m mit einer Fahrbahn von mindestens 6,50 m Breite und einem Geh- und Radweg, der durch einen Grünstreifen von 2,50 m bis 3,00 m Breite abgesetzt ist. Entlang der Westseite wird analog des Straßenraumes im vorgenannten Gewerbegebiet Allgäuer Land ein weiterer Randstreifen als Grünfläche festgesetzt. Im Bereich der Ost-West-Strecke wird der abgesetzte Geh- und Radweg auf die Südseite verlegt. Im östlichen Teil – Kalkbrennerstraße bis zum Anschluss an die Schäfflerstraße – wird die Verkehrsfläche durch den oben genannten Geh- und Radweg mit Grünstreifen um 6 m Breite von der Pferdekoppel abgesetzt.

Das Plangebiet ist zusätzlich von Nordosten über die bestehende „Straße“ Am Kühbrunnen erschlossen. Es steht derzeit noch eine Wendemöglichkeit am Ende der „Straße“ Am Kühbrunnen mit einem Durchmesser von 21 m auf öffentlichem Grund zur Verfügung. Diese Wendemöglichkeit wird mit der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes aufgelöst und die „Straße“ Am Kühbrunnen entlang der B 310 nach Süden mit einem Anschluss an die vorgenannte Steinbrecherstraße verlängert.

### 5.3 Verkehrsbelastungen im Netz (Analyse 2014)

Um das aktuelle und künftige Verkehrsaufkommen (Prognosehorizont 2025) näher quantifizieren und qualifizieren zu können, wurde sowohl auf jüngst durchgeführte Verkehrserhebungen der Jahre 2012–2013, als auch auf aktuell auf das Plangebiet bezogene Verkehrserhebungen 2014 Bezug genommen.

Als Datengrundlagen zur Verkehrsbelastung im Netz (sämtliche Fahrzeugarten) wurden hierzu nachfolgende Erhebungen herangezogen:

1. Geschwindigkeitsmesstafel der Stadt Füssen  
(Wochengang / Tag + Nacht)
  - Lautenmacherstraße 01.10.2013–14.10.2013
  - Baudrexelstraße 17.04.2014–24.04.2014
  - Kagerstraße 24.04.2014–02.05.2014
2. Automatisierte Querschnittszählung  
(Radarerhebung = Wochengang / Tag + Nacht)
  - Schäfflerstraße 28.04.2014–07.05.2014  
(Höhe MPE Garry GmbH)  
Darstellung Mi., 30.04.2014 – Di., 06.05.2014
3. Erhebungen Knotenpunkte Di., 29.04.2014
  - K 12 Froschenseestraße / Lautenmacherstraße / Werkmeisterstraße
  - K 13 Froschenseestraße / Am Kühbrunnen
4. Aktualisierung Verkehrsdaten 2013 Di., 23.07.2013, Do., 25.07.2013
  - Tageszählungen (TZ)
  - Knotenpunkterhebungen (K)
  - Querschnittserhebungen (Q)
  - Mündliche Verkehrsbefragungen am Außenkordon (BF)
5. Binnenbefragungen zu den Verflechtungsstrukturen im Zuge der Von-Freyberg-Straße Di., 16.10.2012, Do., 18.10.2012

Auf der Grundlage der höchsten erfassten Verkehrsmengen wurden diese zusammengeführt. Somit besteht zum Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung ein umfassendes Bild zu den aktuellen Querschnittbelastungen (Kfz/24h) als Analyse 2014.

Ebenso sind hierzu die Schwerverkehrsanteile (SV/24h > 2,8t) und die erhobenen Nachtanteile Kfz/8h (22.00–06.00 Uhr) angegeben.

Die Knotenstrombelastungen (Kfz/4h) für das abendliche Zeitintervall (15.00–19.00 Uhr) geben einen deutlichen Aufschluss über die einzelnen Fahrtbeziehungen in diesem Zeitbereich innerhalb des relevanten Netzes.

Darüber hinaus sind in die Handumlegungen für die Planfälle / Szenarien auch Erkenntnisse aus den mündlichen Verkehrsbefragungen zu den Ziel- / Quellverkehren des relevanten Verkehrsbezirkes 14 eingeflossen.

#### 5.4 Planfall-Szenarien (Prognose 2025)

Für das Plangebiet wurden im Sinne einer Alternativenprüfung für den Prognosehorizont 2025 bereits diverse Planfall-Szenarien verkehrlich näher untersucht und in Auszügen nachfolgend dargestellt:

1. Netzhierarchie Bestand 2014 + Netzhierarchie Szenario 0 (Status Quo)

Entsprechend der Plandarstellung ist das relevante Straßenverkehrsnetz (Netzhierarchie) für den Planfall 0 / Szenario 0 in seinem aktuellen Bestand unverändert und ebenso für den Prognosehorizont 2025 angesetzt.

2. Netzhierarchie Szenario 1

Unterbrechung des Gerberweges für Kfz-Verkehre mit nordwestlich verlängerter Hiebelerstraße (Steinbrecherstraße) als einziger Quartierserschließung für das Nutzungsspektrum im Bereich der Schöfflerstraße.

Durch einen Lkw-Wendehammer wird ein Wenden für "Schwerlastverkehre" im öffentlichen Straßenverkehrsnetz ermöglicht.

3. Netzhierarchie Szenario 2

Unterbrechung des Gerberweges für Kfz-Verkehre mit nordwestlich verlängerter Hiebelerstraße (Steinbrecherstraße) als einziger Quartierserschließung für das Nutzungsspektrum im Bereich der Schöfflerstraße.

Durch eine Ringschließung (Bereich Fl. Nr. 1150, 1151, 1152, 1153) wird eine Wendemöglichkeit für "Schwerlastverkehre" im öffentlichen Straßenverkehrsnetz hergestellt.

4. Netzhierarchie Szenario 3

Unterbrechung des Gerberweges für Kfz-Verkehre mit nordwestlich verlängerter Hiebelerstraße (Steinbrecherstraße) als westliche Anbindung und neuer östlicher Anbindung über die Kalkbrennerstraße an die Froschenseestraße.

Somit wird das Quartier Schöfflerstraße mit seinem Nutzungsspektrum sowohl über die Froschenseestraße, als auch über die Hiebelerstraße erschlossen.

5. Netzhierarchie Szenario 6

Nordwestlich verlängerte Hiebeler Straße (Steinbrecherstraße) als westliche Anbindung des Quartiers Schöfflerstraße. Hierbei ist im östlichen Teil der Schöfflerstraße eine Lkw-Wendeplatte für "Schwerlastverkehre" innerhalb des öffentlichen Straßenverkehrsnetzes vorgesehen.

Der Gerberweg bleibt über die Lautenmacherstraße auch künftig für Kraftfahrzeuge bis 3,5t zulässiges Gesamtgewicht befahrbar (straßenverkehrsrechtliche Anordnung).

Somit wird das Quartier Schöfflerstraße mit seinem Nutzungsspektrum sowohl über die Froschenseestraße/Lautenmacherstraße (nur Krad, Pkw und Lieferwagen), als auch neu über die Hiebelerstraße/Steinbrecherstraße erschlossen.

6. Netzhierarchie Szenario 7

Nordwestlich verlängerte Hiebeler Straße (Steinbrecherstraße) als westliche Anbindung des Quartiers Schöfflerstraße/Kalkbrennerstraße. Hierbei wird durch die Kalkbrennerstraße eine Ringschließung geschaffen, die somit auch eine Wendemöglichkeit für "Schwerlastverkehre" im öffentlichen Straßenverkehrsnetz darstellt.

Der Gerberweg bleibt über die Lautenmacherstraße auch künftig für Kraftfahrzeuge bis 3,5t zulässiges Gesamtgewicht befahrbar (straßenverkehrsrechtliche Anordnung).

Somit wird das Quartier Schöfflerstraße mit seinem Nutzungsspektrum sowohl über die Froschenseestraße/Lautenmacherstraße (nur Krad, Pkw und Lieferwagen), als auch neu über die Hiebelerstraße/Steinbrecherstraße erschlossen.

Für die angeführten Planfälle / Szenarien wurden jeweils Darstellungen zur Netzhierarchie, der Knotenstrombelastung Kfz/4h (15.00–19.00 Uhr) und der Querschnittbelastung Kfz/24h mit Schwerverkehrsanteilen (SV/24h) nach durchgeführter Handumlegung relevanter Verkehrsmengen erstellt.

Diese Planunterlagen zur Verkehrsbelastung bildeten die Grundlage für die Schalltechnischen Untersuchungen des Büros emplan, Augsburg.

Hierbei wurden bereits die "Schwerlastverkehre" auf die relevante Kenngröße SV >2,8t zusammengeführt.

Hinweis:

Ergänzend zu den textlichen Angaben sind die im Rahmen der Stadtratssitzung vom 30.06.2014 vorgestellten Planunterlagen zur „Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet-West – 2. Änderung“ beim Stadtbauamt Füssen einzusehen.

### **5.5 Bauliche und sonstige Nutzung - Planung**

Grundsätzlich werden die Festsetzungen der ursprünglichen Planung mit den oben bereits angesprochenen Änderungen übernommen.

Eine wesentliche Aufgabe der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes W 20 ist neben der Ausführung der oben beschriebenen Verkehrsstraßen auch die Steuerung der Zulässigkeit gewerblicher baulicher Anlagen zur Minimierung negativer Entwicklungen zum Schaden des in der Füssener Innenstadt vorhandenen Einzelhandels. So sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Ulmer Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente“ der IHK Ulm vom Oktober 2000 (Anhang der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramm Bayern zum Fachziel Einzelhandelsgroßprojekte/FOC, Entwurf vom 9.05.2001/25.07.2001), ausgeschlossen werden.

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes werden die Baugrenzen an die aktuelle Situation und die veränderte Verkehrsführung angepasst. Die Art der Bebauung wird von dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

#### Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Für die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Mitte des Plangebietes wird die zugehörige Hofstelle an der Froschenseestraße Nr. 53 entsprechend als Dorfgebiet festgesetzt und zwar mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4/0,8 bei zweigeschossiger Bebauung. In diesem Dorfgebiet sind allgemein zulässig Flächen für die Landwirtschaft, hier Grünland und Gebäude, die der Landwirtschaft dienen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die in Dorfgebieten nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 Satz 1 Ziffer 1 BauNVO hier ausgeschlossen bleiben.

#### Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO mit den Teilgebieten MI-1 und MI-2

Diese Gebietsteile werden gemäß der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes W 20 übernommen. Mischgebiete dienen im Wesentlichen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier werden in den Teilgebieten unterschiedliche Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß der bisherigen Festsetzung beibehalten. Die Anzahl wird auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Die nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen nur ausnahmsweise zulässig und Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für nicht zulässig erklärt. Für diese Nutzungen gibt es im Plangebiet keinerlei Bedarf und sie verursachen bzw. benötigen größere Flächen, die hier nicht zur Verfügung stehen.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten bleiben unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 Satz 1 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt innerhalb der Mischgebiete auch für die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten. Sie sind ausgeschlossen.

#### Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO mit den Teilgebieten GE-1, GE-2, GE-3, GE-M, GE-M1 und GE-M2.

Das Gewerbegebiet macht den wesentlichen Teil des gegenständlichen Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West aus. Es ist in großen Teilen mit unterschiedlich großen Betrieben bebaut. Auch hier wurden die wesentlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes übernommen. Dies gilt insbesondere in den Randbereichen zum Mischgebiet bzw. zur Bebauung entlang der Froschenseestraße.

In den mit GE-M, GE-M1 und GE-M2 bezeichneten Teilgebieten sind daher nur Betriebe mit eingeschränkter Nutzung nach § 8 BauNVO zugelassen, d. h. mit unbedeutender Rauchentwicklung und einem äquivalenten Dauerschallpegel nach DIN 18005, der an der Grenze des jeweiligen Betriebsgrundstücks am Tage 60 dB(A) und bei Nacht 45 dB(A) nicht überschreiten darf.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Spielhallen u. ähnliche Betriebe, die keine Vergnügungsstätten sind, nicht zulässig. Ausgeschlossen sind auch Gewerbebetriebe, die ganz oder

teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen einschließlich deren zugehörigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Stellplätze:

Die erforderlichen Stellplätze sind in den einzelnen Grundstücksflächen nachzuweisen. Dabei sind Stellplätze in den privaten Grünflächen nur zulässig, wenn auf Grund der erforderlichen Anzahl eine Unterbringung in den überbaubaren Flächen nicht ausreicht. Stellplätze können außerhalb der mit Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen eingerichtet werden. Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen vom 29.07.2008.

Um keine zusätzlichen Barrieren für Kleinlebewesen zu schaffen und aus gestalterischer Sicht sind Sockelmauern und Mauern unzulässig. Zäune sollen daher auch einen Bodenabstand von ca. 15 cm aufweisen.

#### Fläche für die Landwirtschaft

Zentral im nördlichen Plangebiet gelegen wird „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Der hier ansässige Betrieb eines Hofes mit therapeutischem Reiten wird im Bereich der Kalkbrennerstraße gezielt mit 6 m Abstand zum LKW- und PKW-Verkehr abgesetzt. Der ursprüngliche Durchstoß im Westen der Schleife „Schäfflerstraße“ zur Straße „Am Kühbrunnen“ wurde in der Planung nicht verfolgt, um die Flächen nicht mehr als nötig zu durchschneiden und auch der nördliche Zweig der Schleifenlösung entfiel im Laufe der Planaufstellung.

### 5.6 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Größe von 42,4 ha auf.

<b>Festlegung</b>	<b>Fläche (ha)</b>	<b>Anteil</b>
Fläche für die Landwirtschaft	3,60	8,5 %
Grünflächen:	2,23	4,9 %
privat	0,33	
öffentlich	1,17	
Straßenbegleitgrün	0,73	
Verkehrsflächen:	3,14	6,9 %
Straßenbereiche	2,00	
Bahntrasse	0,87	
Fuß/ Radwege	0,27	
Gewerbe- und Mischbauflächen	33,34	78,8 %

### 6. Grünordnung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Gewerbegebiet mit den Festsetzungen als Dorfgebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet mit den vorgenannten Unterteilungen.

Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1132 (alte Kartengrundlage) war gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes W 20 teilweise Grünfläche festgesetzt. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1133 wurde mit der 3. Änderung einbezogen und beide Grundstücke als Gewerbegebiet neu einbezogen.

Im mittleren Teil wird eine größere Teilfläche von ca. 3,6 ha als Gewerbegebiet entlassen und auf besonderen Wunsch der Grundstückseigentümer in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten deutlichen Reduzierung des Eingriffs innerhalb des bereits bestehenden Plangebietes wird auf eine Eingriffs-Ausgleichsberechnung verzichtet.

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 5.1 dieser Begründung.

## **7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung**

### **7.1 Immissionsschutz**

#### **7.2 Gewerbelärm**

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die schalltechnischen Belange des Vorhabens abschließend und bestimmt zu regeln. Das Vorhaben entfaltet einerseits Außenwirkung dahingehend, dass in der Nachbarschaft gewerbliche Schalleinwirkungen aus dem Gewerbegebiet heraus gegeben sind. Diese sind nach Maßgabe der Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, dahingehend zu beschränken, dass die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft sichergestellt ist.

Zu diesem Zweck wurde eine Kontingentierung nach DIN 45691, Geräuschkontingentierung, 2006 vorgenommen. Die schalltechnische Untersuchung des Büros em plan vom 25.02.2015 weist nach, dass mit der vorgenommenen Kontingentierung entsprechend der Satzung zum Bebauungsplan die Anforderungen der TA Lärm außerhalb des Bebauungsplangebiets eingehalten werden. Die Vergabe der Emissionskontingente nach DIN 45691 erfolgte hierbei dergestalt, dass den Betrieben gegliedert nach Lage und Größe jeweils möglichst hohe Emissionskontingente zugeordnet wurden, um ein Maximum an gewerblicher Tätigkeit zu ermöglichen. Bestehende Regelungen vorhandener Betriebe in deren Betriebsgenehmigungen werden durch die vorgenommene Kontingentierung nicht berührt. Insofern regelt die vorgenommene Kontingentierung im Anforderungskontext der TA Lärm das zulässige Emissionsverhalten des Bebauungsplans dahingehend, dass einerseits in der Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind und andererseits innerhalb des Bebauungsplans für künftige Genehmigungsverfahren für die einzelnen Teilflächen deren zulässigen Emissionsverhalten eindeutig geregelt ist.

Dies wird insbesondere auch durch die vorgenommene sektorale Kontingentierung gewährleistet, die neben den flächenbezogenen Kontingenten auch richtungsabhängige Zusatzkontingente vorsieht, wodurch das Potenzial an zulässigen gewerblichen Lärmimmissionen maximal ausgeschöpft wird.

#### **7.3 Straßenverkehr**

Im Gewerbegebiet ist Wohnen innerhalb des dafür bestimmten Rahmens zulässig. Bezüglich der westlich des Bebauungsplangebiets verlaufenden B 310 sind dann Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich, wenn der Abstand der Bebauung zur B 310 einen Wert von 60 m unterschreitet. In diesem Fall sind die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 dem Grunde nach überschritten und es wird ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, erforderlich. Für das Anbindungsszenario wurde von em plan, Augsburg, dargelegt, dass die zu erwartende Lärmehbelastung so gering ausfällt, dass kein rechnerisch erfassbarer Wert hierfür zu erfassen ist.

#### **7.4 Schienenverkehr**

Im Gewerbegebiet ist Wohnen innerhalb des dafür bestimmten Rahmens zulässig. Bezüglich der nördlich des Bebauungsplangebiets verlaufenden Bahnstrecke sind dann Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich, wenn der Abstand der Bebauung zur Bahnlinie einen Wert von 40 m unterschreitet. In diesem Fall sind die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 dem Grunde nach überschritten, und es wird ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, erforderlich.

#### **7.5 Erschütterungen aus Bahnbetrieb**

Bahnstrecken sind grundsätzlich geeignet, schädliche Erschütterungseinwirkungen hervorzurufen. Für Fernbahnen des Bundes ist in der Regel davon auszugehen, dass schädliche Erschütterungseinwirkungen dann auftreten können, wenn sich ein Wohngebäude näher als 40 m zum nächstgelegenen Gleis befindet. Hierbei handelt es sich um einen Erfahrungswert aus der Praxis der Beweissicherung an Fernbahnen des Bundes. Im Falle, dass ein Wohngebäude näher als 40 m zur Bahn errichtet werden soll, ist daher zum Eigenschutz des Gebäudes der Nachweis zu führen, dass die Anforderungen der DIN 4150, Erschütterungen im Bauwesen, eingehalten sind.

#### **7.6 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.

## 7.7 Baugrund, Bodengutachten

Das Plangebiet liegt innerhalb des Füssener Beckens, dessen geologischer Untergrund sich aus spätglazialen Schottern des Lech-Gletschers zusammensetzt. Unter dem Einfluss eines in der Vergangenheit vorhandenen spätglazialen Sees haben hier verschiedene Bodenbildungen stattgefunden.

Für Teilbereiche wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt. So z. B. durch die GEO-CONSULT Sauter & Stüber GmbH, Immenstädterstr. 29, 87544 Blaichach im Bereich der westlichen Erschließungsstrasse (Westendstraße), Projekt Nr. G-070812 vom 09.07.2013 und für das Vorhaben Neubau einer Produktionshalle, Hiebelerstraße 4, 87629 Füssen, Projekt Nr. G-330107, vom 23.02.2007.

Für die Erschließungsplanung wurden entlang der Steinbrecherstraße acht Schürfgruben durchgeführt. Die hier angetroffenen Wiesenkalke stellen keinen tragfähigen Untergrund für den Bau einer Gewerbestraße dar. Daher sind hier zwischen 0,70 m und bis zu ca. 1,60 m Tiefe Bodenaustausche erforderlich. Dies wird bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die beiden Bodengutachten liegen der Stadt Füssen vor und können dort eingesehen werden.

## 8. Technische Infrastruktur, Erschließung

### 8.1 Straßen- / Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erschließungsachse im Bebauungsplan Allgäuer Land – Kemptener Straße an die B 310 und weiter zur Bundesautobahn A7 sowie über die Froschenseestraße am östlichen Rande des Plangebietes und von dort über die „Straße“ Am Kühbrunnen im Norden, die Lautenmacherstraße im Zentrum und die Hiebelerstraße im Süden. Über die Lautenmacherstraße/ Gerberweg bleibt eine Erschließung als Geh- und Radweg erhalten. Teilweise wird über die Kalkbrennerstraße zur Froschenseestraße der abgesetzte Geh- und Radweg aus dem südlich angrenzenden Planbereich Allgäuer Land fortgesetzt.

Durch die im Rahmen des Verfahrens der Aufstellung und der Grundstücksverhandlungen gesammelten Erfahrungen wurde für das Zentrum des Geltungsbereiches eine besondere Vorgehensweise zur Realisierung erarbeitet.

Nach intensiver Betrachtung der Planungsalternativen wurde bestimmt, dass die Entscheidung über den Bau der Kalkbrennerstraße mit Anbindung an die Froschenseestraße und den Straßenabschnitt zwischen der Steinbrecherstraße und der Straße Am Kühbrunnen auf die Dauer von 4 Jahren nach Fertigstellung der Steinbrecherstraße zurückgestellt wird. Innerhalb des vorgenannten Zeitraumes werden andere Lösungen für eine Umkehr am östlichen Ende der Schäfflerstraße und der nordwestlichen Anbindung an die Straße „Am Kühbrunnen“ mit den betroffenen Anliegern und Grundstückseigentümern gesucht.

### 8.2 Wasserwirtschaft

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

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

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – und soweit es nicht an den Kanal angeschlossen wird, über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 7.7 – Baugrund, Bodengutachten.

Kann eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Schächte ist nur anzustreben, wenn zwingende Gründe vorgenannte Lösungen ausschließen.

Die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt teilweise in den 2,0 bis 2,5 m breiten Wiesenstreifen entlang der Straßen. Dazu werden die Grünstreifen als Wiesenmulden mit einer Tiefe von bis zu 30 cm hergestellt, in denen das Oberflächenwasser in ein darunter liegendes Rigolensystem zur Versickerung gebracht wird. Näheres regelt die Erschließungsplanung.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West wurde hinsichtlich des Anschlusses an den bestehenden Kanal durch das Tiefbauamt der Stadt Füssen darauf aufmerksam gemacht, 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.

### **8.3 Stromversorgung / Telekommunikation**

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Verteilungsnetz der E-Werke Reutte, 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 wurde an dem Verfahren beteiligt. Es wurde mit Schreiben vom 20.08.2013 folgendes mitgeteilt:

*„sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert werden, verändert oder verlegt werden. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E.-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de); Fax: +49 391 380213737; Telefon: +49 251788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Falls im Planungsbereich Verkehrswege; in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:*

*Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.*

*Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgeglichene Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.*

*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23; Gablinger Straße 2; D-86368 Gersthofen.*

*Für unsere Budgetplanung benötigen wir einige Strukturdaten zum Baugebiet. Wie bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Vordrucks.*

*Für die Beteiligung danken wir Ihnen. Mit freundlichen Grüßen, gez. Gudrun Guggenmoos.“*

Dies hat die Stadt Füssen abwägend zur Kenntnis genommen. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

### **8.4 Erdgasversorgung**

Die Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH, Dieselstrasse 23, 87437 Kempten, teilte mit Schreiben vom 16.09.2010 mit, dass sich innerhalb des Plangebietes Erdgasversorgungsleitungen inklusive der dazugehörigen Erdgashausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist.

### **8.5 Brandschutz**

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der 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 Kartengrundlage des Amtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Marktoberdorf, zur Verfügung.

### Aufgestellt:

Kaufbeuren, \_\_.\_\_.2018

Füssen,  
Stadt Füssen

---

Thomas Haag, 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 W 20 Gewerbegebiet West, zweite 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 erfolgten 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 Abschlusssregelung 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, zweite Änderung

Im Rahmen der dritten Änderung hat die Stadt Füssen einer ortsansässigen Firma für die Umsiedlung in das gegenständliche Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Hierfür war der Bebauungsplan W 20 in einem eigenen Verfahren zu ändern und gleichzeitig um das Grundstück mit der Fl. Nr. 1133 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.

Wegen der Nähe zur Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen waren Abstimmungen mit der DB Services Immobilien GmbH erforderlich, die ebenfalls in die Begründung aufgenommen wurden.

Für das gegenständliche Planverfahren der zweiten Änderung gilt:

Es wird das gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet – GE – gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beibehalten und im erweiterten Planbereich ergänzt. Dies gilt auch für den mittleren Teil des Plangebietes, wo das Gewerbegebiet in der Größe von ca. 3,6 ha in Fläche für die Landwirtschaft geändert wird. Entlang der Froschenseestraße verbleibt es bei einer Mischgebietsfestsetzung.

Die Erschließung erfolgt von Süden über das Gebiet Gewerbepark Allgäuer Land mit Anschluss an die B 310 und A7, sowie über die Straße Am Kühbrunnen von der Froschenseestraße aus. Durch die Weiterführung der Straße Am Kühbrunnen am Rande der B 310 nach Süden kann die bestehende Wendeschleife entfallen. Sie wird zurückgebaut. Die Schäfflerstraße wird über die Steinbrecherstraße nach Westen und über die Kalkbrennerstraße nach Osten an die örtlichen Verkehrswege angebunden. Optional geprüft wird noch die rein PKW-mäßige Anbindung der Schäfflerstraße über den Gerberweg und die Lautenmacherstraße zur Froschenseestraße (z. B. max. 3,5 t, jedoch kein Schwerlastverkehr). Das Plangebiet weist eine Größe von 42,4 ha auf.

### 3. 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.

#### Berücksichtigung im Bauleitplan

*Die Stadt möchte die Verkehrserschließung neu gestalten und die Anbindung der Schäfflerstraße sowohl nach Westen über die Steinbrecherstraße als auch nach Osten über die Kalkbrennerstraße und für PKW-Verkehr (bis max. 3,5 t) sicherstellen.*

*Grundsätzlich wird mit dem Boden sparsam umgegangen. Eine größere Fläche im mittleren Teil des Plangebietes wird geändert von Gewerbefläche in Fläche für die Landwirtschaft.*

<b>Immissionsschutz</b>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Es sind besondere Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes vorgesehen. Es werden in einem Gutachten Kontingentierungen vorgenommen. Die Lärmauswirkungen durch den Verkehr auf der B 310 und der Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen ist für das Gewerbegebiet als erträglich hinzunehmen.</i>
<b>Wasserschutz</b>	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 begrenzt. Das Oberflächenwasser kann an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone oder über Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Überlauf in den bestehenden Kanal ist zulässig. Es gibt im Plangebiet keine Gewässer oder Schutzgebiete. Der Grundwasserstand liegt deutlich unter dem Geländeniveau. Auf die Erkenntnisse der Bodengutachten wird verwiesen, siehe Begründung.</i>
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	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. Im mittleren Teil des Plangebietes wird eine Gewerbegebietsfläche von ca. 3,6 ha reduziert. Hier soll die bestehende Grünlandfläche für den an der Froschenseestraße Haus Nr. 53 ansässigen Pferdehof erhalten werden. Das durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes W 20 in der Nordwestecke neu einbezogene Plangebiet war 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>

#### 4. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

<b>Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)</b>	Entwicklung aus dem FNP und dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1982.	
<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung</b>	<b>Kurze Bewertung</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	Keine besonderen Arten vorhanden.	Geringe Bedeutung für den Artenschutz
<b>Boden</b>	Laut Altlastenkataster befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.	Geringe Bedeutung
<b>Wasser</b>	Kein Wasserschutzgebiet, kein Gewässer.	Geringe Bedeutung.
<b>Luft und Klima</b>	Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche, von Westen abgeschirmt durch den Damm der B 310.	Geringe Bedeutung für das örtliche Kleinklima.
<b>Landschaft</b>	Ortsrandlage mit nach Westen abgeschirmter Situation durch den Damm der B 310 und im Norden durch die Bahnstrecke begrenzt.	Geringe Bedeutung.
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Die verkehrliche Mehrbelastung durch die noch freien Gewerbeflächen wird durch Zurücknahme einer ca. 3,6 ha großen Fläche zugunsten einer landwirtschaftlichen Grünlandfläche weitgehend ausgeglichen. Der wesentliche Teil des Gebietes ist bereits bebaut.	Geringe Bedeutung

<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Es sind im unmittelbaren Umfeld keine Kultur- und Sachgüter betroffen.	Geringe Bedeutung
<b>Natürliche Ressourcen</b>	Bestehendes Gewerbegebiet und teilweise Intensivgrünland - Pferdehaltung.	Geringe Bedeutung

## 5. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblich</b>	<b>nicht erheblich/ geringe bis mittlere Bedeutung</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>		x	Durch die weitere 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.
<b>Boden</b>		x	Versiegelung bisher unbebauter Flächen, aber bei geringer Dichte; geringer Einfluss.
<b>Wasser</b>		x	Durch Bebauung/Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt.
<b>Luft</b>		x	Durch die zusätzlich geplanten Betriebsgebäude werden keine wesentlichen Mehrbelastungen durch Emissionen entstehen.
<b>Klima</b>		x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Ergänzung der Bebauung.
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>		x	Geringe Bedeutung durch die Vorbelastung der B 310 und die Bahnstrecke sowie durch das bestehende Gewerbegebiet.
<b>Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>		x	Geringe Bedeutung
<b>Natürliche Ressourcen</b>		x	Geringe Bedeutung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		x	Geringe Bedeutung. Die weitere Bebauung innerhalb des bestehenden Gebietes ist durch das vorhandene Gewerbegebiet und das Industriegleis vorbelastet und durch die B 310 im Westen und die Bahnstrecke im Norden eingeschränkt.

## 6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 6.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Es handelt sich bei der ca. 42,5 ha großen Fläche um ein durch die B 310, die Bahnstrecke, das Industriegleis mit Anschluss an das Kasernengelände sowie durch die vorhandene bauliche Struktur vorbelastetes Gebiet. Rund 3,6 ha bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche wird zurückgenommen und bleibt wie bisher genutzt als Landwirtschaftsfläche – Grünland genutzt. 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 Bebauungsergänzung beeinträchtigt. Weiträumig ist dieser Planbereich jedoch im Westen durch die auf einem Damm liegende B 310 und der Bahnstrecke im Norden der freien Landschaft entzogen und es wird nur ein bestehender Bebauungsplan inhaltlich geändert.

## **6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

Innerhalb des Plangebietes werden einige Minimierungsmaßnahmen ergriffen und durch Eingriffsmaßnahmen festgesetzt. Dies wird allerdings entlang der nördlichen Grenze durch die betrieblich bedingten Auflagen der DB sehr stark eingeschränkt. Gleichwohl wurde im Zuge der dritten Änderung des Bebauungsplanes für dessen Geltungsbereich festgesetzt: je 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 3 Bäume zu pflanzen. Für das übrige Gewerbegebiet gelten für die vorgenannten 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils 4 Bäume der Wuchsklasse 2, die zu pflanzen sind. Die Artenliste ist dem bestehenden Bebauungsplan zu entnehmen.

## **6.3 Ausgleichsmaßnahmen:**

Da es sich bei dem gegenständlichen Plangebiet nicht um eine Gebietsvergrößerung und auch nicht um eine Vermehrung der Baufläche geht, wird von einer Eingriffs-Ausgleichsberechnung abgesehen. Es wird wie oben bereits dargelegt die gewerbliche Baufläche um ca. 3,6 ha reduziert. Ebenso wird die Verkehrsfläche neu geordnet und dabei deutlich reduziert.

## **7. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung**

### **7.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)**

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes. Die gesamte Fläche ist bereits im Bebauungsplan W 20 als Gewerbegebiet und entlang der Froschenseestraße als Mischgebiet enthalten.

### **7.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gesehen. Es entsteht durch die Vorbelastungen und die bereits durchgeführte Bebauung nur eine geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, wenn die restlichen Grundstücksteile einer weiteren Bebauung zugeführt werden. Diese geringe Beeinträchtigung ist jedoch hinzunehmen.

### **7.3 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Es handelt sich um ein seit 1982 festgesetztes und weitgehend bebautes Gewerbegebiet, für das mit dem gegenständlichen Bebauungsplan die Verkehrserschließung im nördlichen Teil des Plangebietes deutlich reduziert und an die Erschließung des südlich bestehenden Gewerbegebietes Allgäuer Land angepasst wird. Eine alternative Planungsmöglichkeit hat sich insofern damit für die Verkehrserschließung ergeben. Die untersuchten Planunfälle/Szenarien sind in der Begründung unter Ziffer 5.2 Verkehrserschließung dargelegt. Es wurde hierbei im Rahmen der Stadtratssitzung vom 30.06.2015 entschieden, dass die von Westen kommende Steinbrecherstraße nicht über die Kalkbrennerstraße an die Froschenseestraße angebunden wird. Die Schöfflerstraße sollte vielmehr in Form einer Umfahrschleife in Verbindung mit der Kalkbrennerstraße nach Westen wieder auf die Steinbrecherstraße zurückgeführt. Zudem bleibt über die Lautenmacherstraße/Gerberweg für Kraftfahrzeuge unter 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht eine Fahrverbindung zur Froschenseestraße erhalten (straßenverkehrsrechtliche Anordnung).

Im Rahmen der Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern kann die zuvor genannte Schleifenlösung im Zuge der Schöfflerstraße nicht durchgeführt werden. Für die Schöfflerstraße muss somit über die Kalkbrennerstraße nach Osten eine Anbindung an die Froschenstraße vorgesehen werden.

## 8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 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.
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	Flächennutzungsplan der Stadt Füssen mit integrierter Landschaftsplanung sowie der Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West.
<b>Verwendete Verfahren</b>	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...).
<b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b>	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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes und bei seiner Durchführung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein. Es handelt sich um einen seit 1982 bestehenden Bebauungsplan, der im Rahmen seiner dritten Änderung lediglich in der Nordwestecke um 0,42 ha erweitert wurde.

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, zweite Änderung, beschlossen. Die geringfügige Erweiterung in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanes W 20 mit 0,42 ha wurde im Rahmen einer dritten Änderung bereits durchgeführt. Diese Änderung ist seit dem 27.12.2010 in Kraft getreten.

Das frühzeitige Verfahren wurde im Zusammenhang mit der beabsichtigten generellen Überarbeitung des Bebauungsplanes 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 zweiten Änderung umfasst den gesamten Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West mit seiner ersten und dritten Änderung. Es sollen im Wesentlichen die Verkehrserschließung reduziert bzw. geändert werden. Gleichzeitig wird im mittleren Plangebiet die bestehende Grünlandbewirtschaftung festgesetzt und das dort bisher festgesetzte Gewerbegebiet reduziert. Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 30.07.2013 dem Vorentwurf zugestimmt. In der Zeit vom 16.08.2013 bis zum 16.09.2013 erfolgte das frühzeitige Verfahren nach § 3 Abs. 1, die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Form der Auslegung des Vorentwurfes. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.08.2013 mit Termin zum 16.09.2013. Aus den Rückmeldungen ergab sich die Notwendigkeit, eine gutachterliche Untersuchung des Verkehrs und des Immissionsschutzes durchzuführen. Am 30.09.2014 wurden die inzwischen erarbeiteten Gutachten zur Verkehrsprognose (Firma Kölz GmbH, Herr Schaible) und Lärmgutachten (Büro EMPlan, Herr Ertl) vorgestellt und in die Planung eingestellt. In der Sitzung des Stadtrates Füssen am 30.09.2014 wurde der Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst mit der Maßgabe, dass die vorgenannten Ermittlungsergebnisse in die Unterlagen einzustellen sind. Dabei wurde weiterhin die Verbindung von der Froschensee- zur Schäffler- über die neu zu errichtende Kalkbrennerstraße für das weitere Verfahren gebilligt.

In der Folgezeit wurde die im September 2014 gebilligte Planfassung hinsichtlich der Verkehrsführung zunehmend in Frage gestellt und die Überprüfung hinsichtlich einer möglichen Planungsalternative fortgeführt. Das Ergebnis einer Schleifenlösung im Zuge der Schäßlerstraße mit einer nach Westen gerichteten Kalkbrennerstraße – ohne Anbindung an die Froschenseestraße – wurde dem Stadtrat der Stadt Füssen nochmals in der Sitzung 30.06.2015 vorgelegt und der Billigungsbeschluss gefasst mit der Maßgabe, die erforderliche Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern vorzunehmen. Das Ergebnis führte zu der nunmehr gegenständlich dargestellten Trassenführung, wonach der Ringschluss nach Westen im Bereich der Schäßlerstraße nicht mehr möglich wird. Insofern wird die in der Begründung beschriebene und in der gegenständlichen Fassung des Entwurfs der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Anbindung der Schäßlerstraße über die Kalkbrennerstraße nach Osten an die Froschenseestraße angebunden werden.

Für die Lautenmacherstraße wird ein Fahrverbot für LKWs über 3,5 t verhängt. Diese verkehrsregelnde Maßnahme ist als Hinweis in die Satzung aufgenommen worden.

Am 16.02.2016 wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Billigungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung hierzu mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung erfolgte am 13.05.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2016 beteiligt. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 erfolgte vom 23.05.2016 an. Schlusstermin für beide Teile des Auslegungsverfahrens für den Entwurf war der 24.06.2016. Am 27.09.2016 wurde der ergänzte Entwurf beraten. Der Wendehammer am Ostende der Schäßlerstraße im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1044/3 wurde aus der Planung entfernt und die angrenzende Baugrenze angepasst. Am 11.10.2016 wurden die zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, soweit erforderlich abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst. **Am 28.11.2017 wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes nach § 214 Abs. 4 BauGB erneut zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Der Geltungsbereich wurde im Südwesten auf die überplanbaren Grundstücksflächen zurückgenommen und die Flächen für die Landwirtschaft sind entfallen, das GE-1 wurde erweitert.**

Aufgestellt:

Kaufbeuren, \_\_\_.\_\_.2018

Stadt Füssen

---

Thomas Haag, MA, Architekt/ Stadtplaner

Iacob, Erster Bürgermeister