



# **Stadt Füssen**

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung „W 40 – Kemptener Straße“**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Fassung vom 07.09.2021  
B-Plan nach § 13a BauGB

**Architekturbüro H. Meier**  
**Architekt + Stadtplaner**  
Oskar-von-Miller-Str. 34  
83714 Miesbach  
Tel. 08025/890890  
h.meier@architektmeier.de

## Inhaltsverzeichnis zur Begründung

1. Anlass und allgemeines Ziel der Planung.....	4
2. Lage, Geltungsbereich .....	4
2.1 Lage und Beschaffenheit.....	4
2.2 Räumliche Begrenzungen .....	5
2.3 Größe des Geltungsbereichs.....	5
3. Planungsrechtliche Situation .....	5
3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	5
3.2 Raumordnung, Regionalplan .....	5
3.3 Flächennutzungsplan .....	6
3.4 Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB .....	7
4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand .....	8
4.1 Bauliche Situation.....	8
4.2 Erschließung .....	8
4.3 Ver- und Entsorgung .....	10
5. Ziele und Zwecke der Planung .....	10
5.1 Nutzungskonzept.....	10
5.2 Stellplatzkonzept .....	10
5.3 Grün- und Freiflächenkonzept.....	11
6. Immissionsschutz .....	12
6.1 Schallimmissionen.....	12
7. Festsetzungen im Bebauungsplan .....	14
7.1 Inhalt des Bebauungsplanes .....	14
7.2 Art der baulichen Nutzung .....	14
7.3 Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.4 Stellplätze, Nebenanlagen.....	15
7.5 Gestaltung der Gebäude .....	16
7.6 Einfriedungen .....	16
7.7 Werbeanlagen .....	16
7.8 Geplantes Gelände, Aufschüttungen und Abgrabungen .....	17
7.9 Grünordnung .....	17
7.10 Immissionsschutz.....	17
8. Hinweise.....	18
8.1 Freiflächengestaltungsplan.....	17
8.2 Immissionen .....	18

8.3	Denkmalschutz.....	18
8.4	Grundwasser / Wild abfließendes Wasser.....	18
8.5	Angrenzung Waldflächen .....	19
8.6	Immissionsschutz .....	19

## 1. Anlass und allgemeines Ziel der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Standortverlegung des bisher schon ortsansässigen Lebensmitteldiscounters „Norma“. Dieser verfügt aufgrund seines Alters über eine unzureichende Verkaufsflächengröße. Der Investor plant die Verlagerung und Vergrößerung des „Norma“-Marktes auf das Grundstück an der Kemptener Straße. Aufgrund der Lage und der Größe dieses Grundstücks ist eine Ansiedlung weiterer Nahversorgungsfachmärkte in Form eines Biomarktes, eines Getränkemarktes und eines Tiernahrungsmarktes geplant.

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und das Architekturbüro Meier mit der Ausarbeitung eines Planentwurfes beauftragt.

## 2. Lage, Geltungsbereich

### 2.1 Lage und Beschaffenheit

Das Bebauungsplangebiet liegt im südwestlichen Stadtbereich an der wichtigen Ausfallstraße „Kemptener Straße“ in Richtung A 7 und wird derzeit als parkplatzähnliche Fläche genutzt. Die Begrenzung des Gebietes erfolgt im Norden durch die Kemptener Straße und der daran gegenüberliegend anschließenden Allgäu-Kaserne, im Osten durch die anschließende gewerbliche Bebauung, im Süden durch die Bebauung des THW Ortsverband Füssen und dem Burgbichlberg und im Westen durch den Bebauungsplan W 2. Südlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Weißensee – Pfronten“ und das Wasserschutzgebiet Zone III B.



Abbildung 1 Luftaufnahmen der Altnutzung mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Geltungsbereich Bebauungsplan W 2 (gelb) (BayernAtlas)

## 2.2 Räumliche Begrenzungen

Der Geltungsbereich begrenzt sich räumlich auf die Flurnummern 746/3, 747 und 747/5 der Gemarkung Füssen und ist zeichnerisch dargestellt.

## 2.3 Größe des Geltungsbereichs

Die Größe des Plangebietes für die Bebauung beträgt 1,12 ha.

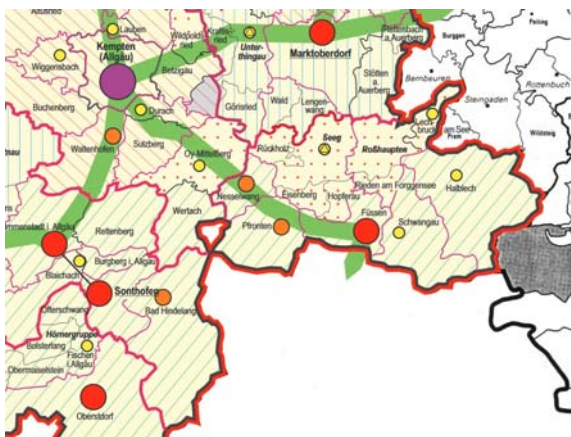
## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90).
- Gemeindeordnung (GO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### 3.2 Raumordnung



Füssen ist ein Mittelzentrum und liegt laut Regionalplan der Region Allgäu (16) an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Damit ist die Stadt Füssen grundsätzlich als Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet.

Für die städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und die Vereinbarkeit mit Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie dem Einzelhandelskonzept der Stadt

Füssen eine Auswirkungsanalyse beauftragt und von der Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen vom 30.10.2020 durchgeführt.

In der abschließenden Bewertung wird vorgetragen:

*Das Projekt zur Erweiterung und Verlagerung des Norma Lebensmitteldiscounters im Zusammenhang mit der Ergänzung durch einen Bio-Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt und einen Fachmarkt für Tiernahrung und Zooartikel ist in seiner Gesamtheit als städtebaulich verträglich einzustufen.*

- *Der Standort in Füssen erfüllt aus gutachterlicher Sicht das Zentralitätsgebot.*
- *Der Standort in der Kemptener Straße ist als integriert zu bewerten, so dass aus gutachterlicher Sicht auch das Integrationsgebot als erfüllt gelten muss.*
- *Die weitgehende Beschränkung der Umsatzherkunft und auch der Umsatzumverteilung auf das Stadt-gebiet Füssens belastet die Angebotsstruktur im Umland nur in geringem Ausmaß. Das Kongruenzgebot kann aus gutachterlicher Sicht als erfüllt angesehen werden.*
- *Die Zulässigkeit der geplanten Verkaufsflächenstruktur und -größe wurde nach den landesplanerisch vorgegebenen Bestimmungen geprüft und in der geplanten Dimension nach gutachterlicher Einschätzung bestätigt.*
- *Die geplanten Betriebe (Lebensmitteldiscounter, Bio-Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Tiernahrungs- und Zoofachmarkt) sind nach gutachterlicher Bewertung als städtebaulich verträglich für die integrierten Lagen, die Innenstadt und auch für andere Nahversorgungsstandorte in Füssen und im Umland einzustufen. Das Planvorhaben hält nach gutachterlich Einschätzung das Beeinträchtigungs-verbot ein.*
- *Das Vorhaben lässt sich mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes in Einklang bringen. Die Standortwahl entfällt auf einen als integriert eingestuften Versorgungsstandort, an dem die vorgesehenen Sortimente realisiert werden dürfen. Die Dimensionierung ist über ein Verträglichkeitsgutachten zu prüfen.*

*Der geplante Betriebsbesatz ist als Beitrag zur Modernisierung und positiven Ergänzung des Nahversorgungs-angebotes in Füssen positiv zu bewerten. Ein Teil der geplanten Verkaufsfläche wird von einem anderen Stand-ort verlagert, so dass es sich nicht im vollen Umfang um neue Einzelhandelsangebote handelt.*

*Eine Nachvermietung des Altstandortes Norma an einen attraktiven Nahversorgungsbetrieb ist aufgrund der nicht mehr marktgängigen Verkaufsflächengröße von rund 480 qm Verkaufsfläche kaum zu erwarten.*

*Die landesplanerische Beurteilung des Projektes kann positiv abgeschlossen werden. Die ermittelten Werte bewegen sich im Rahmen der durch die landesplanerischen Vorgaben machbaren Größen.*

*Es wird empfohlen das geplante Vorhaben mit folgende Verkaufsflächengrößenordnungen zu genehmigen:*

<i>Lebensmitteldiscounter</i>	<i>1.200 qm</i>
<i>Bio-Lebensmittelmarkt</i>	<i>650 qm</i>
<i>Getränkemarkt</i>	<i>700 qm</i>
<i>Tiernahrungsbedarf</i>	<i>650 qm</i>
<b><i>Verkaufsfläche Sortiment gesamt</i></b>	<b><i>3.200 qm</i></b>

*Die genannte Sortimentsstruktur und die aufgeführte Dimensionierung werden in der oben angeführten Größenordnung als innenstadtverträglich für Füssen und die umliegenden zentralen Orte bewertet.*

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Für das Planungsgebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Gebietsfestsetzung ein Mischgebiet dargestellt. Die angrenzenden Bereiche westlich sowie nördlich davon sind ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Im Osten befindet sich gewerbliche Baufläche und im Süden grenzt an das Areal Fläche für die Forstwirtschaft.

Das Baugebiet soll als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Durch die Nennung als Sondergebiet erfolgt eine aus dem Mischgebiet abgeleitete



Differenzierung der Nutzungsart. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

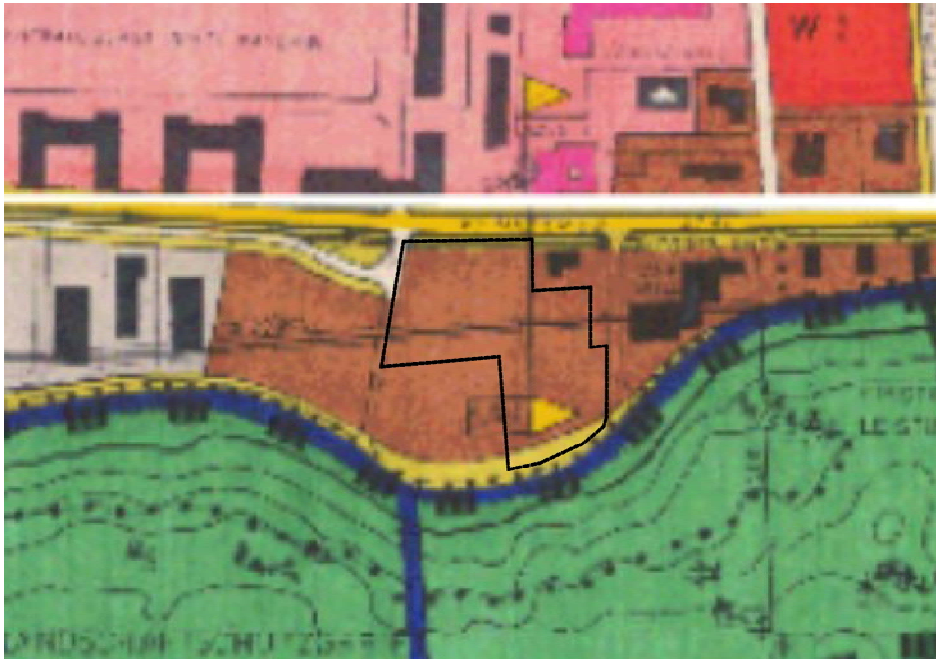


Abbildung 2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Plangebiet

### 3.4 Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB

Beim gegenständlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt es sich um eine bauliche Ergänzung der bestehenden städtebaulichen Struktur im beplanten Innenbereich und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung).

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind gegeben:

- Eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO wird festgesetzt.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung (gemäß § 3 c S. 1 UVPG) wurde im Februar 2020 durch das Büro Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH durchgeführt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass aus Sicht der Verfasser keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die genannten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind.

Somit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## 4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

### 4.1 Bauliche Situation

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine bauliche Ergänzung der bestehenden städtebaulichen Struktur. Mit der Bauleitplanung soll diese brach liegende, als Parkplatz genutzte Fläche vitalisiert und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nutzbar gemacht werden. Südlich des Baugebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Weißensee – Pfronten“ mit dem darin liegenden Wasserschutzgebiet. Im Norden und Westen befindet sich gewerbliche Berbauung und die Allgäu-Kaserne.



Abbildung 3 Luftaufnahmen der Altnutzung

### 4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kemptener Straße.

Das Büro KÖLZ GmbH (PLANUNGSGRUPPE KÖLZ GmbH, 71636 Ludwigsburg) hat im September 2020 eine Verkehrsuntersuchung „Nahversorgungszentrum an der Kemptener Straße“ angefertigt.

Die Schlussfolgerungen und Empfehlungen werden hier zitiert:

*Die aktuell am Donnerstag, den 16. Januar 2020, erhobenen Verkehrsbelastungen einer Analyse 2020 wurden für die verkehrlich hochbelasteten 4 Sommermonate (Juni bis Oktober) im Straßenverkehrsnetz der Stadt Füssen im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung in ein Verhältnis zu den Analyseergebnissen zum benachbarten Knotenpunkt Kemptener Straße / Birkstraße / Winkelstraße vom Donnerstag, den 05. Juli 2018, gebracht (vgl. Pläne 15+22).*

*Aus den Plandarstellungen 2 bis 10 zu den Tagesganglinien (Zeitbereich 00.00–24.00 Uhr) geht eindeutig und klar hervor, dass sich die verkehrlichen Spitzenbelastungen über den Gesamttag hinweg im abendlichen Spitzenintervall (ASP = MGS) befinden.*



Somit wurde auf eine separate Betrachtung der Morgenspitze / Frühschpitze zu Leistungsfähigkeitsberechnungen verzichtet, da sich diese im Zeitbereich 07.30 Uhr bis 08.30 Uhr befindet und somit zumindest teilweise außerhalb der Geschäftszeiten einer Vielzahl von Betrieben im Planungsumfeld angesiedelt ist.

Im Rahmen der Leistungsfähigkeitsüberprüfungen zu den Knotenpunkten TZ 1 Kemptener Straße / Leinenweber Straße / Allgäuer-Kaserne, der geplanten Zu- und Ausfahrt Fachmärkte und des östlich benachbarten Knotenpunktes Kemptener Straße / Birkstraße / Winkelstraße wurden neben der Analysesituation 2020 (Regelfall / Sommermonate) auch Planfall-Konstellationen, wie Analyseumlegung 2020, 0-Prognose 2030 und Planfall-Prognose 2030 mit in die Überlegungen einbezogen.

Die Leistungsfähigkeitsüberprüfungen wurden mit den in der Verkehrsplanung / Verkehrstechnik gängigen Verfahren "KNOSIMO" und "KNOBEL" (zusätzliche Berücksichtigung des querenden Fußgänger- und Fahrradverkehrs) durchgeführt.

Für den Knotenpunkt TZ 1 zeigt sich im Ergebnis sowohl für die Analyse 2020 (Sommer) mit der Qualitätsstufe QSV = "C" bzw. QSV = "B", als auch für die Analyseumlegung 2020 (Sommer) mit der Qualitätsstufe QSV = "E" bzw. "D", sowie für den Prognosehorizont 2030 in der 0-Prognose (Sommer) die Qualitätsstufe QSV = "C" und im Prognose-Planfall (Sommer) die Qualitätsstufe QSV = "D" bzw. "C" eine auch künftig ausreichende Leistungsfähigkeit.

Für den östlich benachbarten Knotenpunkt Kemptener Straße / Birkstraße / Winkelstraße besteht in der Analysesituation 2018 (Sommer) eine mit der Qualitätsstufe QSV = "D" noch ausreichende Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf.

Auch für den Planfall einer Analyseumlegung 2020 (Sommer), d. h. wenn das Projekt Nahversorgungszentrum zeitnah realisiert werden könnte, wird mit der Qualitätsstufe QSV = "D" eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf der relevanten Abendspitze (ASP) erreicht. Im ausschlaggebenden Linkseinbieger aus der Birkstraße in die Kemptener Straße ist mit einer mittleren Wartezeit von 40,4 Sekunden zu rechnen.

Dies bedeutet jedoch auch, dass durch die geplante Fachmarktansiedlung für den Prognosehorizont 2030, keine Ursache für eine ggf. künftig entstehenden Leistungsfähigkeitsengpass abgeleitet werden kann, da der für die Gesamtqualitätsstufe relevante Verkehrsstrom aus dem Bereich Füssen-West stammt und in Richtung Füssen Innenstadt orientiert ist.

Zum Zu- und Ausfahrtbereich des geplanten Nahversorgungszentrums (Lebensmittel- Discounter, Getränkemarkt, Biomarkt, Fachmarkt für Tiernahrung) im Zuge der Kemptener Straße wurden 3 separate Pkw-Aufstellmöglichkeiten Rechts / Links in der Ausfahrt einer vorfahrtsregulierten Einmündung zugrunde gelegt.

In der Konstellation der Analyseumlegung 2020 (Sommer) ergibt sich für die Leistungsfähigkeitsberechnung in der Abendspitze (ASP) die Gesamtqualitätsstufe QSV = "E" (KNOSIMO, vgl. Plan 25) bzw. ausreichend QSV = "D" (KNOBEL, vgl. Plan 26).

In der Konstellation der Planfall-Prognose 2030 wurden für die Abendspitze (ASP) die durch Tourismusverkehre signifikant geprägten 4 Sommermonate und der "Regelfall" außerhalb der Sommermonate untersucht.

Für die Situation während der 4 Sommermonate ergibt sich für die Leistungsfähigkeitsberechnung in der Abendspitze (ASP) die Gesamtqualitätsstufe QSV = "E" (KNOSIMO, vgl. Plan 36) bzw. "E" (KNOBEL, vgl. Plan 37) und somit ein leichter Leistungsfähigkeitsengpass.

Der kritische Linkseinbieger in die Kemptener Straße in Richtung Gewerbepark "Allgäuer Land" bzw. BAB A 7 ist die für die Leistungsfähigkeit ausschlaggebende Fahrtbeziehung mit der Konsequenz der Gesamtqualitätsstufe des Verkehrsablaufes an dieser Einmündung.

Im Unterschied dazu ergibt sich für den "Regelfall" außerhalb der 4 Sommermonate für die Leistungsfähigkeit während der Abendspitze (ASP) die Gesamtqualitätsstufe QSV = "E" (KNOSIMO, vgl. Plan 38) bzw. QSV = "D" (KNOBEL, vgl. Plan 39) und somit eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an dieser Einmündung für den Prognosehorizont 2030.

*Für das Bauvorhaben selbst empfiehlt es sich im Rahmen der äußeren Erschließung entsprechende Leerrohrtrassen für eine Lichtsignalanlage an dieser Einmündung in die Kemptener Straße vorzuhalten, um auf künftige Verkehrsentwicklungen im Hauptnetz des Straßenverkehrs (Sommermonate Kemptener Straße) vorbereitet zu sein.*

Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Wasser-, Abwasser-, Erdgas- und Elektrizitätsversorgung ist bereits auf dem Grundstück oder im näheren Umfeld vorhanden.

Mit einem Ingenieurgeologischen Gutachten (KSM Baumanagement GmbH, München vom 04.08.2021) wurden entsprechende Untersuchungen zu Grundwasser und Niederschlagswasserbeseitigung vorgenommen. Es wurde darin festgestellt, dass das Grundwasser auch bei ungünstigen Grundwasser- und Witterungsverhältnissen keinen Einfluss auf die Baumaßnahme hat und das Areal weder in einem wassersensiblen Bereich liegt noch das Gebiet von Überschwemmungen betroffen ist. Das Niederschlagswasser soll über Mulden, flache Rohrrigolen oder Füllkörperrigolen versickert werden. Für das zu erwartende Oberflächenwasser bei Dauerregen und Starkregen aus dem im Süden ansteigenden Hang wird für eine Hangabfangdrainage Graben mit ca. 1,5 m Tiefe und 1 m Breite) empfohlen.

### **5. Ziele und Zwecke der Planung**

#### **5.1 Nutzungskonzept**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Nutzung der Flurnummern 746/3, 747 und 747/5 und der zugehörigen Flächen zu regeln.

Im Geltungsbereich soll bauplanungsrechtlich ein SO mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ entstehen. Der Lebensmitteldiscounter Norma wird durch Fachmärkte (Biomarkt, Drogerie und Tiernahrungsmarkt) ergänzt. Dadurch kann der bereits an der Kemptener Straße angesiedelte Norma umgesiedelt und in marktgerechter Größe entstehen und die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung für die angrenzenden Bebauungen aufrechterhalten.

#### **5.2 Stellplatzkonzept**

Die Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen hat im Oktober 2020 im Zuge der Auswirkungsanalyse eine ausführliche Untersuchung zum Stellplatzbedarf des geplanten Nahversorgungsstandorts durchgeführt:

*Aus der geplanten Größenordnung des Vorhabens ergibt sich ein Stellplatzbedarf, der für die Erreichbarkeit und organisatorische Abwicklung des Geschäftsbetriebes erforderlich ist. Die Stellplatzsatzung der Stadt Füssens schreibt folgendes für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze vor:*

*„Verkaufsstätten*

*Läden, Waren- und Geschäftshäuser 1 Stpl. je 30 – 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden  
Verbrauchermärkte, Einkaufszentren 1 Stpl. je 10 – 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“*

(Quelle: Stadt Füssen, Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze, - Anlage 1 zur Satzung vom 29.07.2008 -geändert durch die zweite Änderung der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen)

Für den geplanten Nahversorgungsstandort ist aufgrund der Großflächigkeit und der Agglomerationseffekte (Summe der Verkaufsfläche großflächige, organisatorische Einheit, mindestens drei Betriebe) eine Einstufung als Einkaufszentrum zwingend. Danach ist der Stellplatzschlüssel „je Stellplatz 10 bis 20 qm Verkaufsfläche“ maßgeblich.

Entsprechend ist für die realisierbare Verkaufsfläche von 3.200 qm ein Ansatz von 20 qm je Stellplatz sachge-recht. Dabei differenziert sich der Stellplatzschlüssel nach der erwarteten Frequenz des jeweiligen Betriebs-typs. Die höchste Kundenfrequenz ist dem Lebensmitteldiscounter (15) ein zu räumen. Danach folgen abge-stuft der Bio-Lebensmittelmarkt (20), der Getränkemarkt (20) und mit Abstand der Tiernahrungsmarkt (30). Der Spitzenwert vom 10 qm Verkaufsfläche je Stellplatz ist nur für hochfrequentierte und sehr große Einkaufs-zentren oder Verbrauchermärkte mit großräumiger Ausstrahlung anzusetzen.

Angesichts der oben erwähnten Agglomerationseffekte, die zu Kopplungskäufen zwischen den verschiedenen Betriebstypen führen, sind Synergieeffekte bei der Nutzung der Stellplätze zu berücksichtigen. Diese äußern sich in geringeren Verkehrszeugungszahlen, die unmittelbare Effekte auf den Stellplatzbedarf haben. Kopplungseffekte ergeben sich insbesondere zwischen Betrieben der gleichen Bedarfsstufe (hier Nahversorgung) und noch mehr zwischen Betrieben der gleichen Sortimentskategorie (hier Lebensmittel). Die Synergien zwischen den Nahversorgungsanbietern und dem Tiernahrungsmarkt sind schon deshalb geringer einzuschätzen, weil nur ein Teil der Bevölkerung Haustiere hält. 45% der Haushalte in Deutschland halten 2018 Haustiere Der sogenannte Verbundeffekt für die Ermittlung der Verkehrserzeugung unter Berücksichtigung der Kopplungseffekte kann für die verschiedenen Betriebstypen festgelegt werden<sup>18</sup>. So kann für die Kopplungen zwischen Lebensmitteldiscounter und Bio-Lebensmittelmarkt ein Verbundeffekt von 50% unterstellt werden. Der gleiche Verbundeffekt von 50% ist für den geplanten Getränkemarkt anzusetzen. Für den Zoofachmarkt liegt er bei 20%.

Danach ergäbe sich folgende Reduzierung für den Stellplatzbedarf:

Betriebsform	Verkaufsfläche in qm	Stellplatzschlüssel in qm VKF je Stellplatz	Stellplatzzahl	Verbundeffekt in %	Endgültige Stellplatzzahl
Lebensmitteldiscounter	1.200	15	80	0%	80
Bio-Lebensmittelmarkt	650	20	33	50%	16
Getränkemarkt	700	20	35	50%	18
Tiernahrungsfachmarkt	650	30	22	20%	17
<b>Gesamt</b>	<b>3.200</b>		<b>170</b>	<b>21%</b>	<b>131</b>

Quelle: Stellplatzsatzung der Stadt Füssen, Bosserhoff, eigene Berechnungen

### 5.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Bei der Überplanung des Gebiets wurde von folgenden Zielsetzungen ausgegangen:

- Die allgemeinen ökologischen und städtebaulichen Ziele sollen durch eine geeignete Grün- und Landschaftsplanung unterstützt und gestärkt werden, die möglichen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sollen im Zuge der Planung so weit wie möglich reduziert werden.
- Die Parkplätze sollen durch geeignete Pflanzmaßnahmen strukturiert und schädigende Klimaeinflüsse durch weitere Maßnahmen/Festsetzungen minimiert werden. Neu zu pflanzende Bäume im Parkplatzbereich sollen der Eingrünung und Beschattung der Parkplätze dienen.

## **6. Immissionsschutz**

### **6.1 Schallimmissionen**

Der Bebauungsplan überplant ein unbebautes Grundstück, das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt ist und setzt ein Sondergebiet mit der Definition „großflächiger Einzelhandel“ fest. Betriebswohnungen sind ausgeschlossen.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, Pr.Nr. 2072-2020 C.Hentschel Consult vom 28.10.2020. In der Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm und die vom Vorhaben in der Nachbarschaft zu erwartende Immissionsbelastung berechnet und beurteilt.

#### **6.1.1. Einwirkender Verkehrslärm**

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden Orientierungswerte abhängig von der Gebietseinstufung genannt. Der Orientierungswert für ein Sondergebiet soll abhängig von der Nutzung festgelegt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandel, Betriebswohnungen werden ausgeschlossen, so dass für die Beurteilung der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet herangezogen wurde.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass am nördlichen Baufenster B entlang der Kemptener Straße der anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) nicht erreicht wird. Die Berechnung zeigt auch, dass zumindest der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, eingehalten werden kann. Auf Grund der Nutzung (keine Wohnräume) kann somit alleine mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile (Schallschutzfenster) auf die Überschreitung reagiert werden. Für Büros, welche ausschließlich zur Kemptener Straße belüftet werden können, wird dennoch eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich IV bis V der DIN 4109.

#### **6.1.2. Vom Vorhaben ausgehende Lärmbelastung**

Aufgrund der überwiegend schon bestehenden Bebauung, der unkritischen Umgebungssituation und der Tatsache, dass auch in dem angrenzenden Gewerbegebiet keine Lärmbeschränkung vorgenommen wurde, wird die Festsetzung eines Geräuschkontingentes für das Gewerbegebiet für nicht sinnvoll erachtet. Überdies sind die künftigen und noch möglichen Nutzungen in einem absehbaren und nicht lärmverursachenden Rahmen denkbar bzw. zu erwarten.

Die schalltechnische Verträglichkeit von Neubauten mit den benachbarten Nutzungen wird deshalb im Rahmen der entsprechenden Baugesuchsverfahren vorgenommen und durch mögliche Auflagen begrenzt. Die Betriebe müssen deshalb bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Sondergebiets, die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einhalten.

Die schalltechnische Untersuchung zum Vorentwurf des geplanten Vorhabens zeigt bereits auf, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm: 1998 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in der Nachbarschaft eingehalten werden kann, wenn folgendes beachtet wird:

- Asphaltierte Fahrgassen oder akustisch gleichwertige Ausführung.
- Keine Warenlieferung in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr.
- zulässige Schalleistungspegel der technischen Anlagen im Bereich der Ladezone:

Bio-Markt	Lw = 80 dB(A) tagsüber und Lw = 65 dB(A) nachts
Getränkemarkt	Lw = 80 dB(A) tagsüber und Lw = 65 dB(A) nachts
Discounter	Lw = 90 dB(A) tagsüber und Lw = 80 dB(A) nachts
Getränkemarkt	Lw = 88 dB(A) tagsüber und Lw = 73 dB(A) nachts

In der schalltechnischen Untersuchung wird die Möglichkeit einer Nachtanlieferung in Aussicht gestellt. Diese wird im Rahmen des Bauantrags geprüft und in den Immissionsschutzauflagen zur Genehmigung entsprechend definiert.



## **7. Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **7.1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1000), Satzung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.11.2020, erarbeitet vom Architekturbüro H. Meier, Oskar-von-Miller-Str. 34, 83714 Miesbach.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 1 der Baunutzungsverordnung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup> und folgender Verkaufsflächenstruktur mit maximaler Verkaufsflächengröße:

Lebensmittel	1200 m <sup>2</sup>
Biomarkt	650 m <sup>2</sup>
Getränkemarkt	700 m <sup>2</sup>
Tiernahrungsbedarf	650 m <sup>2</sup>

Die städtebauliche Verträglichkeit der festgesetzten Nutzungen mit zugehörigen Flächen wurde mit einem Gutachten nachgewiesen.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Um die verschiedenen Nutzungen und die städtebaulichen Anforderungen an den gestalteten Abschluss der angrenzenden, bestehenden Bebauung zu realisieren, wurden bauraumbezogene, maximal zulässige Grundflächen und maximal zulässige Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. So kann eine aus dem Bestand und den Entwürfen erarbeitete und gewünschte Baumassenverteilung gesteuert und erreicht werden.

#### **7.3.1. Zulässige Größe der Grundfläche**

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlage wird für die jeweiligen Baufenster in Quadratmeter festgelegt. Die gesamte zulässige Grundfläche für das Bauland summiert sich aus den Grundflächen der einzelnen Bauräume.

#### **7.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch das Planzeichen "Baugrenze" festgelegt. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Baugrenzen durch Dachrinnen und Dachüberstände um bis zu 150 cm sowie durch unterirdische Licht- und Lüftungsschächte ausnahmsweise überschritten werden dürfen.

#### **7.3.3. Zulässige Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten

werden. Die Flächen von wasserdurchlässig gestalteten Stellplätzen und Wegen (z.B. mit Rasengittersteinen, Mineralbeton, etc.) werden bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nur mit 50 % ihrer Fläche berücksichtigt. Für die geplanten Nutzungen wird eine große Anzahl von Stellplätzen benötigt. Um den Versiegelungsgrad zu optimieren soll die Wasserdurchlässigkeit der Stellplatzbeläge hierzu beitragen und durch die Berechnungsmethodik hierzu Anreiz geschaffen.

#### **7.3.4. Höhe der baulichen Anlagen**

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (maximal zulässige Wandhöhe WH) gilt das festgesetzte Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt.

Der untere Höhenbezugspunkt ist die durch Planeinschrieb festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) des jeweiligen Baufensters.

Von der festgesetzten Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf um bis zu 20 cm nach oben oder unten abgewichen werden. Dadurch wird eine bauliche Anpassung an die Gebäudeanschlüsse und Straßenanschlüsse erleichtert.

Der obere Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Abschluss Attika), bei Pultdächern der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Um insbesondere für Haustechnikanlagen die erforderliche Flexibilität zu erhalten, sind über die Gebäudehöhe hinausragende, untergeordnete Bauteile, wie offen gestaltete Absturzsicherungen, Abgas-/ Abluftrohre sowie Treppentürme und Aufzugsüberfahrten, bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 1,50 m und einer Gesamtfläche der überhöhten Bauteile von maximal 10 % der Dachfläche ausnahmsweise zulässig.

### **7.4 Stellplätze, Nebenanlagen**

#### **7.4.1. Nebenanlagen**

Zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

#### **7.4.2. Stellplätze**

Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Für das Vorhaben sind mindestens 133 KFZ-Stellplätze herzustellen. Die Stellplatzermittlung kann dem Punkt 5.2 „Stellplatzkonzept“ dieser Begründung entnommen werden.

Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonpflaster oder Rasenpflaster anzulegen. Der Bereich von behindertengerechten Stellplätzen ist hiervon abweichend ohne Rasenfuge als wasserdurchlässiges Pflaster herzustellen. Anfallendes Niederschlagswasser muss über entsprechende Entwässerungseinrichtungen auf dem Grundstück entwässert werden und darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.

### **7.4.3. Trafostation**

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes "W 40 Kemptener Straße " der Stadt Füssen ist grundsätzlich über das regionale Mittelspannungs-Verteilungsnetz (20 kV) sichergestellt. Für die zusätzlich erforderliche Trafostation wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität“ für den Standort einer Trafostation festgesetzt.

## **7.5 Gestaltung der Gebäude**

### **7.5.1. Dachform**

Aufgrund der nutzungsspezifischen Gebäudebreiten werden im Sondergebiet Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 3 bis 6 Grad zugelassen.

### **7.5.2. Gestaltung der Flachdächer**

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads der Grundstücksfläche sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht als Gras-Stauden-Begrünung herzustellen.

### **7.5.3. Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie**

Auf Flachdächern sind aufgeständerte solarthermische und Photovoltaikanlagen und sonstige Aufbauten zulässig, wenn sie so angeordnet sind, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

### **7.5.4. Fassadengestaltung**

Bei der Gestaltung der Fassaden der Hauptbaukörper sowie der untergeordneten Fassadenteile sind hochglänzende und spiegelnde Anstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farbe Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig. Nebenanlagen sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude gestalterisch abzustimmen oder mit Hecken und / oder Rankpflanzung zu begrünen.

## **7.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind auf den straßenzugewandten Grundstücksseiten entlang der Erschließungsstraße „Kemptner Straße“ nicht zulässig.

## **7.7 Werbeanlagen**

Zulässig sind 2 Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von 5,5 m, einer maximalen Breite der Werbeanlagen von 2,0 m und einer Einzelgröße von 9 m<sup>2</sup>.

Über die Fassade hinausragende Werbeanlagen, Dachwerbung, akustische Außenwerbung und Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Im Falle einer Beleuchtung ist diese ohne grelles-, Blink- und Wechsellicht zu gestalten.

## **7.8 Geplantes Gelände, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Das Gelände ist jeweils auf die Höhe des Erdgeschossfußboden des Gebäudes heranzuführen und anzugleichen (= unterer Höhenbezugspunkt), Aufschüttungen und Abgrabungen am Gebäude sind maximal bis zu einer Höhe von 0,5 m gegenüber dem unteren Höhenbezugspunkt zulässig.

## **7.9 Grünordnung**

### **7.9.1. nicht überbaute Flächen**

Alle Flächen auf dem Baugrundstück, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind einzugrünen. In der Planzeichnung wurden Vegetationsflächen als Vorschlag dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass zu jedem Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen einzureichen ist.

### **7.9.2. Auflagen für Bepflanzungen**

Im Geltungsbereich sind geschlossene Hecken mit Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Scheinzypresse, Wacholder usw.) nicht zulässig. Für die Grünflächen sind heimische Bäume und Sträucher entsprechend der Liste § 9 Abs. 2 der Satzung zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und pflegen.

### **7.9.3. Freiflächengestaltungsplan**

Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen.

## **7.10 Immissionsschutz**

Mit dem Bauantrag ist eine schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm in der aktuellen Fassung für das Vorhaben vorzulegen.

Der bauliche Schallschutz wird durch unter anderem durch die Festsetzung von asphaltierte Fahrgassen und dem Verbot von Nachtanlieferungen gewährleistet.

Die Außenflächen von Büros oder schutzbedürftigen Arbeitsräumen müssen an der Nordfassade des Baufensters A und dem nördlichsten Bereich des Baufenster B ein Gesamtbauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von 40 dB und an den sonstigen Fassaden ein Gesamtbauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von 35 dB.

Büros und schutzbedürftige Arbeitsräume, welche ausschließlich über die Kemptener Straße belüftet werden können, müssen mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Immissionen**

Die Verkehrslärmimmissionen von der Kemptener Straße sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entsprechend ihrer Nutzung bzw. dem Schutzerfordernis zu verständigen.

### **8.2 Denkmalschutz**

Bodendenkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **8.3 Grundwasser / Wild abfließendes Wasser**

Vom südlichen Höhenrücken kann es bei Starkregenniederschlägen zu wild abfließendem Wasser kommen. Es werden deshalb entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (Gebäudeeinstellung, Entwässerungsplanung, Freiflächenplanung, etc.) empfohlen. Weiterhin muss bei Starkregenniederschlägen mit einer schlechten Versickerung auf dem Plangelände gerechnet werden. Auch diesbezüglich werden entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (Baugrunduntersuchung grundwasserdichte Wanne, fachgerechte Entwässerungspläne etc.) empfohlen.



#### 8.4 Angrenzung Waldflächen

Die im Süden unmittelbar angrenzenden Waldflächen des Burkenbichlberges bestehen aus einem bis zu 100-jährigen Bergmischwald auf einem sehr steilen Berghang. Bei dem Wald handelt es sich um Schutzwald nach Art. 10 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Der Wald hat zudem besondere Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild. Die Bäume können nur auf einem sehr flachgründigen Steilhang wurzeln weshalb für einzelne Bäume eine erhebliche Windwurfgefahr besteht. Eine teilweise Rodung des Waldes, um den Mindestabstand herzustellen, ist nicht möglich, da dadurch die Schutzfunktionen des Waldes beeinträchtigt würde (Art. 9 Abs, 5 Nr. 1 i. V. m. Abs. 6 Nr. 1 BayWaldG). Die Entnahme von instabilen Einzelbäumen zur Verkehrssicherung ist aber möglich. Zwischen Baugrenze und Waldrand sollte ein Mindestabstand von 30 Metern eingehalten wird, bzw. sollten für die Gebäudeteile innerhalb des Mindestabstands die Nutzung auf Nebenräume (Lagerräume, Gebäudetechnik) beschränkt werden. Alternativ kann auch eine verstärkte Gebäudekonstruktion die Gefahren durch einen Baumwurf verringern (aber nicht gänzlich ausschließen).

#### 8.5 Immissionsschutz

- Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Füssen eingesehen werden.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Miesbach, den .....

Füssen, den .....

.....

.....

Hans Meier

Maximilian Eichstetter

Architekt und Stadtplaner

Bürgermeister