



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

**N 10 - MOOSANGERWEG OST,
VORHABENBEZOGENE
FÜNFTE ÄNDERUNG**

STADT FÜSSEN

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 9257 25

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
2	Vorhabensbeschreibung	5
3	Einfügung in die Bauleitplanung	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2	Bebauungsplan	5
3.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3.2.2	Lage	6
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
4.1	Bestand innerhalb	6
4.2	Bestand außerhalb	6
5	Wesentliche Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs	7
5.1	Landesplanerische Belange	7
5.1.1	Zulässigkeit der Verkaufsflächenerweiterung	7
5.1.2	Städtebauliche Integration	9
5.2	Sonstige Auswirkungen	10
6	Art der baulichen Nutzung	10
7	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze	10
8	Verkehrerschließung	10
9	Immissionsschutz	11
10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	11
11	Grünordnung/Naturschutz	11
12	Brandschutz	12
13	Planungsstatistik	12

14	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	12
14.1	Erschließungsmaßnahmen	12
14.2	Bodenordnung	12
15	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	12
16	Anlage	13
17	Bestandteile des Bebauungsplanes	13
18	Verfasser	13

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Anlass der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N10 - Moosangerweg – Ost, vorhabenbezogene vierte Änderung (Bekanntmachung vom 18. Juli 2011, rechtsverbindlich seit 20. Juli 2011) ist die Erweiterung der Verkaufsflächen für ein Gartencenter beim bestehenden OBI-Markt Füssen. Die Zulässigkeit des Gartencenters wird im Übrigen weiterhin durch den Bebauungsplan N 10 - Moosangerweg – Ost, vorhabenbezogene vierte Änderung gemäß § 12 BauGB bestimmt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m² umfasst. Bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren entfallen u. a. der Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und die Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe. Zudem kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung modifiziert und die zulässige Verkaufsfläche gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg – Ost, vorhabenbezogene vierte Änderung geändert. Die Baugrundstücke innerhalb des Änderungsbereichs sind bisher als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch ein Gebäude baulich genutzt. Die Verkaufsflächenerweiterung für das bestehende Gartencenter dient der Nachverdichtung und der Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des bereits bebauten Grundstücks mit der Flur-Nr. 1439. Die zulässigen Verkaufsflächen werden nur innerhalb des bereits bestehenden Gartencenters erweitert, indem bestehende Lagerflächen für den Verkauf geöffnet und umfunktioniert werden. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 0,94 ha. Der gegenständliche Bebauungsplan erfüllt durch den Zweck der Nachverdichtung und die weiterhin gültige zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² die Voraussetzungen des § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat in seiner Sitzung vom 30. Juli 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene fünfte Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. Juni 2013 bekannt gemacht.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 28. Mai 2013 beschloss der Stadtrat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 11. Juni 2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 19. Juni 2013 bis 19. Juli 2013 im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 12. Juni 2013 bis 19. Juli 2013 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen hat am 1. Oktober 2013 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Vorhabensbeschreibung

Der OBI-Markt Füssen plant zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des bestehenden Bau- und Gartenmarktes am bestehenden Standort innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes eine Erweiterung der Verkaufsflächen des Gartencenters.

Für das vorhandene Gartencenter sind derzeit großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Gartenbedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.400 m² zulässig. Mit dem Vorhaben ist keine Veränderung der Sortimentszusammensetzung verbunden. Baulich wird der bestehende Bau- und Gartenmarkt nicht verändert. Eine Erweiterung des Stellplatzangebotes ist nicht erforderlich.

Ein großer Teil der vorhandenen Halle des Gartencenters wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Zur wirtschaftlichen Ausnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes aus Warm- und Kalthalle sowie überdachten Lagerflächen soll nun die gewichtete Verkaufsfläche um ca. 600 m² auf insgesamt 2.000 m² erweitert werden. Für das bestehende Gartencenter sind künftig 1.624 m² Verkaufsflächen im umschlossenen Raum, 752 m² auf überdachten Freiflächen (davon 50 Prozent anrechenbare Verkaufsflächen = 376 m²) und 255 m² überdachte Lagerflächen vorgesehen.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt“ dar. Die Nutzung als Einzelhandelsstandort entspricht der bestehenden städtebaulichen Prägung des Gewerbegebietes Moosangerweg-Ost als wichtiger Versorgungsstandort der Stadt Füssen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplan

3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg – Ost, vorhabenbezogene vierte Änderung. Die Erweiterung der Verkaufsflächen des Gartencenters erfolgt innerhalb des, auf dem Westteil des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1439, Gemarkung Füssen, gelegenen bestehenden Gartencenters. Dort ist derzeit ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 Satz 3 Ziff. 2 BauNVO festgesetzt und eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m² zulässig.

Um den Standort des bestehenden OBI-Gartencenters und den Versorgungsstandort im Norden der Stadt Füssen zu sichern und um das bereits vorhandene Potential der bereits bebauten Flächen besser ausnutzen zu können, ist die Erhöhung der Verkaufsflächen städtebaulich erforderlich:

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung – losgelöst von der BauNVO, vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB – auf das Vorhaben zugeschnitten und die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf 2.000 m² durch eine Änderung der Verkaufsflächenregelung planungsrechtlich gesichert.

Im Übrigen sind mit der Planung keine weiteren Änderungen verbunden.

Da sich durch die vorliegende Planung am bestehenden OBI-Baumarkt im Bestand nichts ändert, wird nur das bestehende Gartencenter und nicht der Baumarkt in die Betrachtung dieser Bebauungsplanänderung eingestellt.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes dient der Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Planzeichnerische Festsetzungen sind mit der Planänderung nicht verbunden.

Die Änderung wird auf Antrag des Vorhabenträgers vorhabenbezogen durchgeführt.

3.2.2 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Füssen im Gewerbegebiet Moosangerweg Ost. Das Gewerbegebiet stellt mit verschiedenen Handelsbetrieben (OBI-Markt mit Gartencenter, ALDI, Deichmann, Takko) einen wichtigen Versorgungsstandort der Stadt Füssen dar. Die Entfernung zur Innenstadt Füssens beträgt ca. 2.000 m.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nr. 1439 und eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flur-Nr. 1441/2, der Gemarkung Füssen. Die detaillierte Abgrenzung ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,94 ha.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Bestand innerhalb

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gartencenter des bestehenden OBI-Marktes mit zugehörigem Parkplatz. Im Bestand des Gartencenters befinden sich aktuell ca. 1.250 m² Verkaufsfläche im umschlossenen Raum (Warm- und Kalthalle) und ca. 300 m² Verkaufsfläche im Bereich der überdachten Freifläche (50-prozentige Anrechnung, d.h. 150 m²). Damit ergibt sich im Bestand eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m².

4.2 Bestand außerhalb

An das Planungsgebiet grenzt nur im Osten bestehende Bebauung (OBI-Baumarkt) an. Im Norden begrenzt die Böschung der Bundesstraße B 310 mit einem Fuß- und Radweg das Planungsgebiet. Im Süden grenzt der Moosangerweg unmittelbar an. Westlich befindet sich das unbebaute Grundstück mit der Flur-Nr. 1441, das teilweise als Ablagerungs-

fläche genutzt wird. Der Süd- und Westrand dieses Grundstücks weist eine bestehende Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern auf. Südlich des Moosangerweges steigt der bewaldete Galgenbichl an. Der Abstand des Waldes zum bestehenden OBI-Baumarkt beträgt ca. 20 m.

5 Wesentliche Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs

5.1 Landesplanerische Belange

Im Bauleitplanverfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg – Ost, wurde von der Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 30. Juli 2007 festgestellt, dass für die geplante Ausweisung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Gartencenters eine landesplanerische Überprüfung erforderlich ist. Die landesplanerische Überprüfung wurde in Form eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens nach Art. 23 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) unter Verwendung der von der Stadt Füssen im Bauleitplanverfahren eingeholten Stellungnahmen durchgeführt.

Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern 2013 soll durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LEP 5.3.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind deshalb hinsichtlich der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente Beschränkungen unterworfen.

Gemäß LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte zudem einen Standort in städtebaulich integrierter Lage aufweisen (LEP 5.3.2). Wenn ein Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbracht wird, können Flächen für Bau- und Gartenmärkte ausnahmsweise auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden.

5.1.1 Zulässigkeit der Verkaufsflächenerweiterung

Zur Analyse der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des OBI-Gartencenters wurde von der BBE Handelsberatung GmbH, München ein Gutachten erstellt (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des OBI-Gartencenters in Füssen, 19. September 2013), das auf das neue LEP Bayern 2013 eingeht. Dieses ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerhöhung des OBI-Gartencenters werden in dem Gutachten positiv beurteilt. Raumordnerisch schädliche Auswirkungen im landesplanerischen Sinn sind danach nicht zu erwarten.

In dem Gutachten wird ausgeführt, dass die für das Gartencenter geplanten Verkaufsflächen von maximal 2.000 m² entsprechend den Vorgaben der Landesplanung vertretbar sind. Die Berechnungen der zulässigen Verkaufsgrößen gemäß LEP 5.3.3 erfolgten anhand der vom LEP vorgegebenen Rechenarithmetik und Datenbasis. Bei durchschnittlicher Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Betriebes zeigt sich, dass bei innenstadtrelevanten Randsortimenten, die heute wie künftig maximal 100 m² des gesamten Gartencenters umfassen sollen, eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Abschöpfungsquote von 30 Prozent (586 m²) erreicht wird. Es wäre rechnerisch mehr als eine Versechsfachung der Verkaufsfläche in diesem Bereich zulässig. Um den Schutz der In-

nenstadt zu gewährleisten, werden die innenstadtrelevanten Sortimente zusätzlich auf folgende Artikel beschränkt: Kerzen, Körbe, Vasen, Saisonartikel Weihnachten und Ostern, Geschenkartikel und Glückwunschkarten.

Im nicht zentrenrelevanten Kernsortiment des Gartencenters kommt es bei durchschnittlicher Betrachtung des Erweiterungsvorhabens zu einer Überschreitung der maximalen Abschöpfungsquote von 25 Prozent (1.353 m²). Geplant sind hier 1.900 m² Verkaufsfläche (gesamte Verkaufsfläche von 2.000 m² abzüglich maximal 100 m² für zentrenrelevante Randsortimente). Die zulässigen nichtzentrenrelevanten Sortimente werden dabei auf das typische Sortiment eines Gartenmarktes beschränkt. Dazu zählen folgende Artikel: Pflanzen, Gartenholz, Rasensamen, Dünger, Öfen, Grills, Gartenmöbel, Campingwaren, Gartentechnik (z.B. Rasenmäher, Werkzeuge, Bewässerung), Erden, Gartenbaustoffe, Pflanzenkübel und Töpfe.

Die Vorgaben der Landesplanung werden dabei beachtet.

Das primäre Ziel gem. LEP 5.3.3, Verhinderung einer Schädigung der zentralen Versorgungslagen in den Innenstädten, wird durch die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen für das nicht zentrenrelevante Kernsortiment beachtet, da die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments mit weiterhin 100 m² deutlich unter den landesplanerisch zulässigen 586 m² liegen.

Auch das weitere Ziel der Landesplanung, wonach verhindert werden soll, dass sich die Zentralen Orte in Bayern in ihrer Funktionsfähigkeit selbst behindern bzw. negativ beeinflussen, wird von der Planung beachtet. Füssen hat hier eine Sonderfunktion, da der Stadt faktisch auch eine Versorgungsfunktion im österreichischen Grenzgebiet zukommt. Nach dem LEP 5.3.5 soll in solchen Grenzgebieten unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarstaaten eine flexible Handhabung zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete und deren Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen erfolgen.

Das Gutachten der BBE kommt in einer Wettbewerbsanalyse zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben keine umliegenden Standorte (weder in Bayern, noch in Österreich) in der Existenz gefährdet sind und damit auch keine überörtlichen Auswirkungen im Sinne der Steuerungsintention des LEPs möglich sind.

Dass die vom LEP vorgegebenen Abschöpfungsquoten durch die Planung über-, unter- bzw. unterschritten werden, steht dem nicht entgegen. Eine standardmäßige Berechnung der Abschöpfungsquoten würde zu einem widersinnigen und auch nicht mit der Intention des LEPs im Einklang stehenden Resultat führen. Maximale Abschöpfungsquoten sollen gerade verhindern, dass benachbarte Zentrale Orte in ihrer Funktionsfähigkeit insgesamt, und deren Innenstädte und zentrale Lagen im Besonderen beeinträchtigt werden. Bei standardisierter Berechnung ohne Einbeziehung der Besonderheiten des Projekts wie des Projektstandorts im bayerisch-österreichischen Grenzraum wäre zwar insgesamt eine Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit 1.400 m² auf dann insgesamt 1.939 m² (1.353 m² Verkaufsfläche für das Kernsortiment und 586 m² für das Randsortiment) möglich, allerdings mit einem nicht gewollten Anteil zentrenrelevanter Verkaufsflächen von rund 30 Prozent (entspricht 586 m² Verkaufsfläche). Die Landesplanung würde so ihrem eigenen Ziel einer möglichst maßvollen Ausweisung von Randsortimenten widersprechen. Daneben wären bei gemeinsamer Berechnung von Kern- und Randsortiment (unter Heranziehung der gesamten Verbrauchsausgabe für das Sortiment Garten) auch hier schon rechnerisch insgesamt 2.260 m² Verkaufsfläche möglich.

Nach der Begründung zum LEP 5.3.3 liegt der Sinn und Zweck der Begrenzung der Abschöpfungsquote von 25 Prozent für nicht innenstadtrelevante Sortimente auch in einer

kontrollierten Flächenentwicklung im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung findet hier innerhalb einer bereits versiegelten Fläche, in einer bestehenden Halle statt, so dass es zu keinen weiteren Flächenversiegelungen kommt. Auch eine Existenzgefährdung der umliegenden Standorte ist nach dem Gutachten der BBE nicht gegeben.

Damit sind, vom Sinn und Zweck her, die maßgeblichen Ziele des LEPs trotz Überschreitung der Abschöpfungsquote von 25 Prozent eingehalten. Die Stadt Füssen erachtet die Planung daher auch insoweit für zulässig. Die Kennzeichnung der Festlegung der Abschöpfungsquoten als „Ziel“ der Raumordnung wirkt nach Auffassung der Stadt Füssen hier nicht konstitutiv, weil die Vorgaben wie dargelegt zu widersprüchlichen Ergebnissen führen und insoweit auf Ebene der Landesplanung nicht abschließend abgewogen sind.

Die neu festgesetzte maximale Gesamtverkaufsfläche beträgt insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche. Entsprechend der Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern zu Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Bauleitplanung vom 6. Juli 1992, „Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und der Bauleitplanung“, sind die Verkaufsflächen im umschlossenen Raum zu 100 Prozent, die Verkaufsflächen auf überdachten Freiflächen zu 50 Prozent und die Verkaufsflächen auf sonstigen Freiflächen zu 25 Prozent anzurechnen. Diese Gewichtung der Verkaufsfläche wird auch auf Grundlage der Auswirkungsanalyse der BBE zur Klarstellung in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die für das OBI-Gartencenter vorgesehene gesamte Verkaufsfläche setzt sich dann künftig aus 1.024 m² Warmhalle (umschlossen), 600 m² Kalthalle (umschlossen) und 752 m² überdachte Freifläche (anrechenbar 376 m²) zusammen. Dabei werden innerhalb der bestehenden Kalthalle und der umzäunten und überdachten Freifläche aktuell genutzte Lagerflächen in Verkaufsflächen umfunktioniert.

5.1.2 Städtebauliche Integration

Das Gartencenter befindet sich am Siedlungsrand, schließt aber unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche des Gewerbegebietes Moosangerweg - Ost an. Das Gartencenter stärkt damit die bestehende städtebauliche Struktur des Gewerbegebietes als Versorgungsstandort. Der Standort ist von Teilen der Füssener Bevölkerung, insbesondere von der Bevölkerung des Neubaugebiets im Osten der Einzelhandelsagglomeration, fußläufig (500 m-Radius) zu erreichen. Zudem ist in einer Entfernung von rund 150 m die nächste Bushaltestelle, so dass der Standort auch gut mit dem ÖPNV erreicht werden kann. Der OBI-Markt befindet sich somit in einer integrierten Ortsrandlage. In unmittelbarer Nähe zum Standort des Gartencenters hat sich ein Neubaugebiet entwickelt, von welchem der Planstandort fußläufig und auch per Rad zu erreichen ist. Nach dem Gutachten der BBE erfüllt der Standort damit die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Stadtrandlage (Ziel LEP 5.3.2).

Ungeachtet dessen, eröffnet das LEP im Ziel 5.3.2 für Einzelhandelsgroßprojekte, die dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, die Möglichkeit vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage abzusehen. Im Bauleitplanverfahren „N 10 - Moosangerweg – Ost, vorhabenbezogene vierte Änderung“ hat die Stadt Füssen bereits den erforderlichen Nachweis erbracht, dass in der Stadt Füssen keine städtebaulich integrierten Alternativstandorte für das bereits bestehende Gartencenter bestanden haben.

5.2 Sonstige Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf bestehende angrenzende schützenswerte Nutzungen durch Lärmimmissionen und auf die Verkehrsverhältnisse im Moosangerweg und weiterführenden Straßennetz sind nicht zu erwarten (vgl. Pkt. 8 und 9). Zu berücksichtigen ist zudem, dass es sich um die Erweiterung einer bereits bestehenden zulässigen Nutzung handelt.

6 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird von den Vorgaben der BauNVO losgelöst und auf die Situation des angestrebten Vorhabens zugeschnitten (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Zulässig ist nach der fünften vorhabenbezogenen Änderung ein Gartencenter als unselbständiger Teil eines Einzelhandelsbetriebes. Die zulässigen Sortimente des Gartenbedarfs sind durch die Satzung abschließend definiert.

Als Einzelhandelsgroßbetrieb ist das geplante Gartencenter im SO2 nur genehmigungsfähig, wenn die festgesetzten Verkaufsflächen den Vorgaben der Landesplanung gemäß LEP 5.3.3 entsprechen (vgl. Pkt. 4.1). Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für das Gartencenter im SO2 wird demzufolge auf 2.000 m² begrenzt. Da das Vorhaben sowohl Verkaufsflächen im umschlossenen Raum als auch auf überdachten Freiflächen vorsieht, wird eine Gewichtung der Verkaufsflächen festgesetzt. Die zulässigen Verkaufsflächen im umschlossenen Raum sind dabei vollständig anzurechnen. Bei den Verkaufsflächen auf überdachten Freiflächen ist dagegen entsprechend der Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern zu Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Bauleitplanung vom 6. Juli 1992 festgesetzt, dass nur 50 Prozent der tatsächlichen Fläche als zulässige Verkaufsfläche angerechnet wird. Das bedeutet, dass bei der anrechenbaren Verkaufsfläche der vorgesehenen 376 m² auf überdachten Freiflächen tatsächlich 752 m² Verkaufsflächen auf überdachten Freiflächen zulässig sind.

Durch die Beibehaltung der Beschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten auf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 100 m² wird zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels eine restriktive Handhabung von Randsortimenten im bestehenden OBI-Markt weiterhin sichergestellt. Die absolute Flächenobergrenze bezieht sich dabei auf die Summe der Verkaufsfläche der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente des Gartenbedarfs.

7 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Die Bebauungsplanänderung trifft keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan N 10 – Moosangerweg – Ost, vorhabenbezogene vierte Änderung gilt unverändert fort.

8 Verkehrserschließung

An der bestehenden Erschließung entsteht durch die Bebauungsplanänderung – Verkaufsflächenerweiterung kein Änderungsbedarf.

9 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von 350 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung und wird gegenüber dieser durch bestehende Gewerbebebauung abgeschirmt. Vorkehrungen zum Schutz bestehender angrenzender schützenswerter Nutzungen sind aufgrund der Verkaufsflächenerhöhung im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht angezeigt. Insbesondere sind keine erhöhten Stellplatzbewegungen zu erwarten.

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet.

Durch die Verkaufsflächenerhöhung innerhalb von Bestandsgebäuden dient die Bebauungsplanänderung der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes und eine Bauflächenneuausweisung am Siedlungsrand wird vermieden.

11 Grünordnung/Naturschutz

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung erfordert keine Änderung der Grünordnung, da die Verkaufsflächenerhöhung nur innerhalb des bestehenden Gebäudes erfolgt.

Da es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zur Nachverdichtung von bereits bebauten und bauplanungsrechtlich gesicherten Bereichen handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

12 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Bzgl. der Bereitstellung des Löschwassers wird auf das Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW verwiesen. Außerdem wird auf das Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu verwiesen, z. B. für die weitere Ausführungsplanung der Verkehrsflächen.

Der Hydrantenplan ist vom Kommandanten gegenzeichnen zu lassen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

13 Planungsstatistik

Gesamtfläche Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt 2	9.380	m ²	100 %
--	-------	----------------	-------

14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

14.1 Erschließungsmaßnahmen

Es sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

14.2 Bodenordnung

Zur Herstellung eines bebaubaren Grundstücks ist keine Bodenordnung erforderlich.

15 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt der Tiroler Landesregierung
- 2 Bezirkshauptmannschaft Reutte
- 3 Bund der Selbständigen / Deutscher Gewerbeverband
- 4 Gemeinde Eisenberg
- 5 Gemeinde Hopferau
- 6 Gemeinde Pfronten
- 7 Gemeinde Rieden am Forggensee
- 8 Gemeinde Schwangau
- 9 Handwerkskammer für Schwaben
- 10 Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben
- 11 Landesverband des bayerischen Einzelhandel - Bezirk Schwaben
- 12 Landratsamt Ostallgäu
- 13 Regierung von Schwaben - Städtebau und Höhere Landesplanungsbehörde
- 14 Regionaler Planungsverband Allgäu
- 15 Staatliches Bauamt Kempten - Straßenbau

16 Anlage

Auswirkungsanalyse Erweiterung des OBI-Gartencenters in Füssen, BBE Handelsbera-
tungs GmbH, München, 19. September 2013.

17 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan mit Satzung vom 28. Mai 2013

Begründung vom 28. Mai 2013

18 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 28. Mai 2013

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kanderske

Ass. jur. Beck

Stadt Füssen, den 04.11.2013

Gez.

Jacob, Erster Bürgermeister

Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss des Stadtrats der Stadt Füssen am	30.07.2012
Billigung des Entwurfs zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch Stadtratsbeschluss vom	28.05.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am	11.06.2013
Der Entwurf des Bebauungsplans lag vom bis im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus.	19.06.2013 19.07.2013
Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belang mit Email vom mit Abgabetermin zum	12.06.2013 19.07.2013
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am	01.10.2013
Satzungsbeschluss durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am	01.10.2013
ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	06.11.2013
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.	