



Projekt-Nr. 1151-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan N 10

### „Moosangerweg Ost, 6. Änderung“

Stadt Füssen



## Begründung

i. d. F. vom 13. Oktober 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>5</b>
1.1	Rechtsgrundlage	5
1.2	Aufstellungsbeschluss	5
1.3	Bebauungsplanvorentwurf	5
1.4	Bebauungsplanentwurf	5
1.5	Satzungsbeschluss	6
<b>2</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit des Verfahrens</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Wesentliche Angaben zum Plangebiet</b>	<b>8</b>
3.1	Lage	8
3.2	Derzeitige Nutzung, Standort und Umgebung	8
3.3	Eigentumsverhältnisse	8
3.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.4.1	Landesplanung/Regionalplanung	8
3.5	Bauleitpläne	9
3.6	Stadtentwicklung der Stadt Füssen	9
<b>4</b>	<b>Veränderungssperre</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt und Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
5.1	Ausschluss von Beherbergungsbetrieben	11
5.2	Gebietsverkleinerung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten	14
5.3	Ausschluss von Handelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf Grundlage der Füssener Liste	17
5.4	Sonstige Auswirkungen	18
<b>6</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>19</b>

<b>10</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz</b>	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Bodendenkmalpflege, Altlasten</b>	<b>20</b>
<b>14</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>21</b>
14.1	Einleitung	21
14.1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	21
14.1.2	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	22
14.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt werden einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	23
14.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden (Basisszenario)	23
14.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Bebauungsplanänderung	25
14.2.3	Kumulative Auswirkungen	26
14.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
14.4	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.	27
14.5	Planungsalternativen	27
14.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	27
14.7	Monitoring	27
14.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
<b>15</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>28</b>
<b>16</b>	<b>Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>28</b>
16.1	Erschließungsmaßnahmen	28
16.2	Bodenordnung	28
<b>17</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>29</b>
<b>18</b>	<b>Anlagen</b>	<b>29</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>29</b>



## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Die Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den gültigen Fassungen, vorliegenden Bebauungsplan.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 26. September 2017 beschlossen, den Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost – vorhabenbezogene 4. Änderung“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. September 2017 bekannt gemacht. In der Stadtratssitzung vom 18. September 2018 wurde zur Rechtssicherheit der Aufstellungsbeschluss neu gefasst. Der neu gefasste Aufstellungsbeschluss wurde am 26. September 2018 bekannt gemacht.

### **1.3 Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom 18. September 2018 beschloss der Stadtrat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 12. September 2018 ortüblich bekannt gemacht und zugleich im Internet veröffentlicht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag vom 22. Oktober 2018 bis 23. November 2018 im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus und war zur gleichen Zeit auf der Homepage der Stadt Füssen eingestellt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22. Oktober 2018 (Versand der Unterlagen bereits am 12. Oktober 2018) bis 23. November 2018 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 14. Juli 2020 beschloss der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 16. Juli 2020 ortüblich bekannt gemacht und zugleich im Internet veröffentlicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 24. Juli 2020 bis 24. August 2020 im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus und war zur gleichen Zeit auf der Homepage der Stadt Füssen eingestellt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24. Juli 2020 bis 24. August 2020 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

## 1.5 Satzungsbeschluss

Die Stadt Füssen hat am 13. Oktober 2020 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 2 Anlass und Erforderlichkeit des Verfahrens

Für den Bereich nördlich des Moosangerwegs, südlich der B 310 besteht über den Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost“, rechtsverbindlich gemäß Bekanntmachung vom 23. Mai 2002 inkl. seiner durchgeführten Änderungsverfahren aus den Jahren 2011 und 2013 gewerbliches und Sonder-Baurecht. Es existieren untergliederte Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen mit unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten, unter anderem eine Einschränkung der Art der Betriebe nach zulässigen Einzelhandels-sortimenten.

Vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich hinsichtlich des Geltungsbereiches auf die planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen auf Grundlage des Bebauungsplanes N 10 „Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“.

Zurzeit schreibt die Stadt Füssen ihr Einzelhandelskonzept fort, welches als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Füssen dient. Es liegt der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Füssen mit Datum vom 25. April 2018 (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen) vor. Die Stadt Füssen greift im Zuge ihrer Ausübung der Planungshoheit vorliegend städtebaulich steuernd ein, um den Schutz der Innenstadt und den Erhalt der Stadtstruktur zu sichern.

Im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes N 10 soll die räumliche Abgrenzung zwischen den Gewerbegebietsbereiches GE 1 und GE 3 kleinräumig geändert werden. Derzeit sind in den Gewerbegebietsbereichen GE 2 und GE 3 Handelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der im Bebauungsplan aufgeführten Sortimentsliste unzulässig. Im GE 1 sind jedoch Gewerbebetriebe aller Art uneingeschränkt zulässig. Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Füssen ist seitens der Stadt eine Anpassung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt vorzunehmen. Aufgrund dessen wird seitens der Stadt Füssen das städtebauliche Erfordernis gesehen in der räumlichen Abgrenzung des GE 1 steuernd einzugreifen. Entsprechend soll das GE 1 zugunsten des GE 3 verkleinert werden. Der Stadt Füssen liegt ein Bauantrag der ALDI GmbH & Co. KG für den Neubau eines Drogeriemarktes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1439/1, Gemarkung Füssen vor. Die Stadt Füssen hat das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag und zur Ausnahme von der Veränderungssperre nicht erteilt. Mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 18.12.2017 wurde der Bauantrag abgelehnt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplänen N 10 – Moosangerweg Ost basiert der Ausschluss von Handelsbetrieben mit zentrenrelevanten (innenstadtrelevanten) Sortimenten auf der „Ulmer Liste“ In dem Entwurf des aktuellen Einzelhandelsgutachten für die Stadt Füssen der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen erfolgt eine Unterteilung der innenstadtrelevanten Sortimente jedoch auf Grundlage der Liste gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Diese „Füssener Liste“ unterscheidet sich in einzelnen Sortimenten von der im Bebauungsplan festgesetzten Liste. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird der Ausschluss von Handelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten

gemäß der im Entwurf des Einzelhandelsgutachtens aufgeführten „Füssener Liste“ hinsichtlich der aktuellen Einzelhandelsbegutachtung vorgenommen.

In den festgesetzten Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 3 sind Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig. Der Stadt Füssen liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes im Gewerbegebiet GE 3 vor, welcher seitens der Stadt das kommunale Einvernehmen nicht erteilt bekommen hat. Mit Bescheid vom 27.12.2017 hat das Landratsamt Ostallgäu den Antrag auf Vorbescheid abgelehnt.

Die knappen Entwicklungspotentiale für Gewerbegebietsflächen in der Stadt Füssen sollen vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktion oder Büros sowie Handel vorbehalten bleiben. Durch die Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebes würde eine Entwicklung eingeleitet, die möglicherweise die Ansiedlung weiterer Beherbergungsstätten nach sich zieht und die von der Stadt so nicht gewollt ist.

Die Stadt Füssen verfügt derzeit über keine im städtischen Eigentum stehenden ausgewiesenen gewerblichen Flächen mehr. Auch die Grundstücke des interkommunalen Gewerbeparks „Allgäuer Land“, im Gebiet der Stadt Füssen sind vollständig veräußert und bereits überwiegend bebaut. Für weitere Ansiedlungen stehen derzeit nur noch wenige in Privateigentum stehende Grundstücke zur Verfügung. Die knappe Angebotssituation führt bereits seit einiger Zeit zu sehr hohen Grundstückspreisen. Dies hat zur Folge, dass zunehmend nur wenige Betriebsformen wie Handelsbetriebe, insbesondere in Form von Discountermärkten in der Lage sind, sich unter diesen Voraussetzungen anzusiedeln. Andere Betriebsformen, die auch zu einer qualitativen Verbesserung der Arbeitsplatzangebote führen würden, werden im Gegensatz dazu zunehmend von der Möglichkeit einer Ansiedlung verdrängt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es demgegenüber, die Rahmenbedingungen zu schaffen und zu erhalten, dass sich flächendeckend auch unterschiedliche Betriebsformen nachhaltig ansiedeln können. Dementsprechend sollen Beherbergungsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Gründe für die Ablehnung sind zudem, dass die touristische Entwicklung der Stadt Füssen hinsichtlich der gewünschten Qualitätssteigerung und initiierten Qualitätsoffensive durch die Vielzahl an Beherbergungsbetrieben ohne Beitrag zur touristischen Qualitätsoffensive gefährdet wird. An dem nichtintegrierten Standort des Gewerbegebietes Moosangerweg Ost wird eine Umsetzung der Qualitätsoffensive des Tourismusverbandes seitens der Stadt Füssen nicht gesehen. Insofern besteht seitens der Stadt Füssen die Notwendigkeit, im vorliegenden Gewerbegebiet Moosangerweg Ost bauleitplanerisch dahin gehend steuernd einzugreifen, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in den Gewerbegebietsbereich GE 1 bis GE 3 auszuschließen, um eine den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen konträre Entwicklung entgegenzusteuern.

Es wird unter anderem zudem die Problematik gesehen, dass der Beherbergungsmarkt während der Hauptsaison überhitzt und die Infrastruktur überlastet wird. Es besteht die Gefahr, dass in der Nebensaison durch ein Überangebot an Hotelbetten die Preise unter die Wirtschaftlichkeitsgrenze fallen. Das sich bei Verwirklichung weiterer Beherbergungsbetriebe abzeichnende Überangebot im mittleren und niedrigen Sternebereich steigert um ein starkes Maß das Risiko, bei einer Nachfrageschwächung die Gastgeber in wirtschaftliche Schwierigkeiten zu bringen. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass für Investoren Hotels in Gewerbegebieten attraktive Projekte darstellen, da mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen für Gewerbegebietsflächen Renditen erzielt werden können, die denen des Wohnungsbaus ähneln.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen im Plangebiet ist im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt, da sich die Stadt Füssen an ihre durch Planungsziele konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellung hält und den getroffenen Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotenzial zukommt.

### **3 Wesentliche Angaben zum Plangebiet**

#### **3.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Füssen und bildet bis auf einen Teilbereich das Gewerbegebiet Moosangerweg Ost. Das Gewerbegebiet stellt einen städtebaulich nicht integrierten Gewerbestandort in einer Entfernung zur Innenstadt Füssens von ca. 2.000 m dar.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 9,6 ha und ist bereits weitgehend bebaut.

#### **3.2 Derzeitige Nutzung, Standort und Umgebung**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und umfasst verschiedene Handelsbetriebe (ALDI, Lidl, Deichmann, TAKKO).

An das Plangebiet grenzt im Norden die Bundesstraße 310 mit einem Fuß- und Radweg an das Plangebiet. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft der Moosangerweg. Nach Westen und im weiteren Anschluss nach Norden und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Wiesen, sowie Waldflächen (bewaldete Galgenbichel)) an. Im Osten verläuft die Hopfener Straße, an die sich bebaute Bereiche (u.a. Mischgebiet) bis zur B 16 erstrecken.

#### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich weitgehend in Privatbesitz.

#### **3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

##### **3.4.1 Landesplanung/Regionalplanung**

Es sind die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der gewerblichen Wirtschaft zu berücksichtigen. Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Ansiedlung eines Drogeriemarktes und der sich damit ergebenden Thematik der Agglomeration von Verkaufsflächen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind besonders die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzuwenden. Der für eine raumbedeutsame schädliche Agglomeration vorausgesetzte räumliche und funktionale Zusammenhang einzelner Einzelhandelsbetriebe ist vorliegend zu berücksichtigen. Unter anderem gilt, dass Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßbetriebe nur an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen hat (5.3.2 (Z) LEP). Der für eine raumbedeutsame schädliche Agglomeration vorausgesetzte räumliche und funktionale Zusammenhang einzelner Einzelhandelsbetriebe kann auch dann vorliegen, wenn die einzelnen Einzelhandelsbetriebe in baulich selbstständigen Gebäuden untergebracht und konzeptionell eigenständig sind. Gemäß LEP Ziel 5.3.3 ist

durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zum Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Diesbezüglich wird angemerkt, dass nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Des Weiteren wird zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Füssener Stadtzentrums die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Plangebiet reguliert. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht somit mit seinen Zielsetzungen den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

### **3.5 Bauleitpläne**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Füssen stellt für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar. Somit ist die gegenständliche Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Füssen entwickelt.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung liegen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne N 10 „Moosangerweg – Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und der Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“ vor, die im Geltungsbereich geändert werden. Die beiden genannten Bebauungspläne setzen für den Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung Gewerbegebietsfläche fest.

### **3.6 Stadtentwicklung der Stadt Füssen**

In den letzten Jahren standen in der Kernstadt Füssen viele Themen der städtischen Entwicklung zur Diskussion, die bereits zum Teil Gegenstand verschiedener städtebaulicher Untersuchungen und Planungen waren. Für die innere Kernstadt der Stadt Füssen bestehen beschlossene förmliche Sanierungsgebiete gemäß § 142 Abs. 3 BauGB, die auf vorausgegangene Vorbereitende Untersuchungen (VU) zur Sanierung zurückgehen.

- Sanierungsgebiet „Altstadt“ gemäß Bekanntmachung vom 22. September 1999
- Sanierungsgebiet „westliche Innenstadt“ gemäß Bekanntmachung vom 2. Dezember 2003

Zudem verfügt die Stadt Füssen über ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Innere Kernstadt Füssen“ mit Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung der Bereiche Altstadt, Lechvorstadt und Hanfwerkeareal. Nachdem die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der inneren Kernstadt stark von den Belangen des Einzelhandels und der Verkehrsentwicklung abhängen, wurden im Rahmen des ISEK begleitende Fachuntersuchungen und Konzepte u. a. für den Einzelhandel erstellt. Insgesamt ist das Ziel der Stadtentwicklungsplanung, städtebauliche Missstände aufzulösen, aufzuwerten und strukturelle Lösungsstrategien für z. B. bestehende Leerstände zu entwickeln. Als informelles Planungsinstrument formuliert das ISEK auf Grundlage der Stärken/Schwächen und Potenziale eine konzeptionelle Stadtentwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Füssen verfügt Füssen weiterhin über Wachstumspotenziale im Einzelhandel, die jedoch auf die Innenstadt zu fokussieren sind. Grundsätzlich ist heute ein relativ hoher Versorgungsgrad über alle Sortimente in der

Stadt Füssen erreicht. Grundsätzlich gilt, dass innenstadtrelevante Sortimente zukünftig an peripheren Lagen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zuzulassen sind. Gemäß dem Einzelhandelskonzept sind Drogeriewaren als Kernsortiment der Innenstadt von Füssen zu werten und nicht zu bestehenden Nahversorgungsstandorten zuzuordnen.

Die Stadt Füssen ist seit vielen Jahren aktiv im Rahmen unterschiedlicher Planungsprozesse damit befasst, städtebauliche und funktionale Mängel festzustellen und mit dem Instrumentarium der Städtebauförderung zu beheben. Im Zuge dieser städtebaulichen Entwicklungsplanung ist die vorliegende Bebauungsplanänderung als ein Instrumentarium bzw. Baustein zu sehen, der im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Füssen die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Füssen realisiert. Zusätzlich zu den vorgesehenen Städtebauförderungsmaßnahmen zur Stärkung und Belebung der innerstädtischen Lagen von Füssen ist durch die bauleitplanerische Steuerung seitens der Stadt Füssen eine Umsetzung der gesteckten Ziele im Stadtgebiet gesamtheitlich vorzunehmen.

#### **4 Veränderungssperre**

Die Stadt Füssen hat am 26. September 2017 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes N 10 „Moosangerweg Ost“ einschl. der bisherigen Änderungen beschlossen. Der Erlass dieser Veränderungssperre wurde am 29. September 2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung dieser Veränderungssperre ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. In der Stadtratssitzung vom 18. September 2018 wurde zur Rechtssicherheit der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „N 10 Moosangerweg Ost, 6. Änderung“ neu gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 26. September 2018.

#### **5 Inhalt und Auswirkungen der Planung**

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes N 10 „Moosangerweg Ost“ beschränkt sich auf folgende Änderungen:

- Ausschluss von Beherbergungsbetrieben in den Gewerbegebietsflächen GE 1, GE 2 und GE 3.  
Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der unterschiedlichen zulässigen Art von Betrieben wird das Plangebiet in die Gebietsbereiche GE 1 bis GE 3 unterteilt. Im Unterschied zu den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen für das Gewerbegebiet Moosangerweg – Ost wird vorliegend in allen drei Gewerbegebietsbereichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.
- Räumliche Erweiterung der Gewerbegebietsfläche GE 3 auf Grundstück Flur-Nr. 1439/1 zu Lasten der Gewerbegebietsfläche GE 1, um eine Anpassung der Flächenangebote für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt vorzunehmen.
- Ausschluss von Handelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf Grundlage der Liste gemäß Entwurf des aktuellen Einzelhandelsgutachten für die Stadt Füssen der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen vom 25.04.2018 für die Gewerbegebietsflächen GE 2 und GE 3.

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise der rechtskräftigen Bebauungspläne N 10 „Moosangerweg – Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg

Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“ bleiben für den vorliegenden Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

## 5.1 Ausschluss von Beherbergungsbetrieben

Im gesamten Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Gewerbegebietsflächen GE 1, GE 2 und GE 3 ausgeschlossen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung greift die Stadt Füssen im Rahmen ihrer Planungshoheit steuernd in die städtebauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets ein. Die Stadt möchte hiermit ihren städtebaulichen Zielsetzungen in Bezug auf ihre Gewerbegebiete sichern und drohende Fehlentwicklungen vermeiden und damit zugleich auch die touristische Entwicklung in der Stadt steuern.

Die Entwicklungspotenziale für Gewerbegebietsflächen in der Stadt Füssen sind knapp, sodass es das Ziel der Stadt ist, diese Flächen vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktion, Büros sowie Handel vorzubehalten.

Die Stadt Füssen verfügt derzeit über keine im städtischen Eigentum stehenden ausgewiesenen gewerblichen Flächen mehr. Auch die Grundstücke des interkommunalen Gewerbeparks „Allgäuer Land“, im Gebiet der Stadt Füssen sind vollständig veräußert und bereits überwiegend bebaut. Für weitere Ansiedlungen stehen derzeit nur noch wenige in Privateigentum stehende Grundstücke zur Verfügung. Die knappe Angebotssituation führt bereits seit einiger Zeit zu sehr hohen Grundstückspreisen. Dies hat zur Folge, dass zunehmend nur wenige Betriebsformen wie Handelsbetriebe, insbesondere in Form von Discountermärkten in der Lage sind, sich unter diesen Voraussetzungen anzusiedeln. Andere Betriebsformen, die auch zu einer qualitativen Verbesserung der Arbeitsplatzangebote führen würden, werden im Gegensatz dazu zunehmend von der Möglichkeit einer Ansiedlung verdrängt. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es demgegenüber, die Rahmenbedingungen zu schaffen und zu erhalten, dass sich flächendeckend auch unterschiedliche Betriebsformen nachhaltig ansiedeln können.

Dementsprechend sollen Beherbergungsbetriebe in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Bislang existieren in den bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbegebieten der Stadt keine Beherbergungsbetriebe. Auch wenn nicht in allen Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen ist, konnte die Stadt bisher durch Verhandlungen und Beratungen der Bauherren eine Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in diesen Gebieten verhindern. Aufgrund des nunmehr für das Gewerbegebiet „Moosangerweg Ost“ eingereichten Vorbescheidantrags zur Errichtung eines Businesshotels, sieht die Stadt die städtebauliche Notwendigkeit, Beherbergungsbetriebe in diesem Gebiet planungsrechtlich auszuschließen. Gleichzeitig steuert die Stadt hierdurch auch ihre touristische Entwicklung. Der Stadt ist bewusst, dass in einem Gewerbegebiet Hotels, die vorwiegend der Erholung und touristischen Zwecken dienen, nicht zulässig sind; allerdings schließt ein Business- oder sonstiges Hotel, welches in einem Gewerbegebiet zulässigerweise errichtet werden kann, nicht aus, dass dies auch von Touristen und erholungssuchenden Gästen genutzt wird. Laut der Internetseite [www.hotelier.de](http://www.hotelier.de) „ist ein Businesshotel in der Regel ein Stadthotel, das sich besonders um den Geschäftsreisenden kümmert, aber natürlich auch dem Touristen offensteht, der am Wochenende verbilligte Zimmerpreise genießt“. Es mag also zwar sein, dass sich ein Businesshotel von den räumlichen und technischen Ausstattungen her in gewisser Weise von einem Familien- oder sonstigen Hotel unterscheidet; es steht aber dennoch auch einem anderen Nutzer-

kreis offen. Gerade in der touristisch geprägten Stadt Füssen sieht die Stadt die Gefahr, dass in einem Gewerbegebiet zulässige Hotels dann doch (überwiegend) von Touristen genutzt werden. Dies möchte die Stadt vermeiden. Ziel der Stadt ist es, Beherbergungsbetriebe zur Kernstadt mit ihren touristischen Nutzungen hin zu orientieren und sie an nicht integrierten Standorten, wie dem des Gewerbegebiets Moosangerweg Ost, auszuschließen.

Aufgrund der Gefahr, dass sich im Gewerbegebiet zulässige Beherbergungsbetriebe zu solchen entwickeln, die mit dem Gewerbegebietscharakter nicht verträglich sind, sieht die Stadt auch die Gefahr, dass sich der Charakter des Gewerbegebiets städtebaulich relevant und unerwünscht verändern könnte. In diesem Zusammenhang sieht die Stadt es auch als durchaus denkbar an, dass infolgedessen immissionsschutzrechtliche Probleme entstehen. Um dem vorzubeugen, sollen Beherbergungsbetriebe im Gewerbegebiet „Moosangerweg Ost“ ausgeschlossen werden.

Der Stadt ist bewusst, dass durch die Nutzungsbeschränkung ein Eingriff in das Eigentum sowie möglicherweise auch in eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetriebe (z. B. bestehende Anlage für Wohnwagennutzung) erfolgt; die vorhandene Wohnwagennutzung hat allerdings weiterhin Bestandsschutz. Im Übrigen sieht die Stadt die städtebaulichen Ziele, die sie mit dem Ausschluss der Beherbergungsbetriebe im Gewerbegebiet verfolgt, als so gewichtig an, als dass sie eine gewisse Eigentumseinschränkung rechtfertigt.

Die bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebietsflächen sollen entsprechend vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktion oder Büros sowie Handel vorbehalten bleiben. Durch die Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebes würde eine Entwicklung eingeleitet, die möglicherweise die Ansiedlung weiterer Beherbergungsstätten nach sich zieht und die von der Stadt so nicht gewollt ist. In den planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten der Stadt Füssen existieren bisher keine Beherbergungsbetriebe. Auch wenn nicht in allen Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben zur Standortsteuerung im Sinne der Tourismusoffensive ausgeschlossen ist, konnte die Stadt Füssen bisher durch Verhandlungen und Beratungen eine Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in diesen Gebieten ohne eine Änderung der planungsrechtlichen Vorschriften verhindern.

Die Stadt Füssen verfolgt zudem zum Thema „Tourismus und Marketing“ eine Qualitätsoffensive des Kommunalunternehmens „Füssen Tourismus und Marketing“ im Unterkunftsbereich, die u. a. durch nachfolgend aufgeführte Leitlinien definiert wird:

- Der Tourismusort Füssen ist in tourismusstrategischer Hinsicht als „romantische Seele Bayern“ im Wettbewerb zu profilieren.
- In wirtschaftlicher Hinsicht ist die Wertschöpfung des Tourismusortes Füssen aus dem Tourismus zu steigern. Um dieses zu erreichen wird unter anderem eine Stabilisierung möglichst durch eine Steigerung der Verweildauer pro Gast sowie einer Steigerung der Wiederholungsgästequote angestrebt. Es werden Qualitätsstandards gesetzt, um sich als Tourismusort zu profilieren. Es wird eindeutig bekundet, dass eine Steigerung der Übernachtungen bei reiner Ausweitung der Kapazitäten keine zielführende Maßnahme innerhalb der Qualitätsstrategie darstellt. Zudem hat der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Betriebe Vorrang vor neuen Kapazitäten.

Eine Steigerung der Auslastung bestehender wettbewerbsfähiger Kapazitäten ist prioritär und hat Vorrang vor einer Übernachtungssteigerung durch neue Kapazitäten. Die Preisgestaltung insgesamt zielt auf einen rentablen Preis und nicht auf eine Auslastungssteigerung durch Preisdumping. Durch die Ausweitung der Kapazität besteht die

Gefahr, dass durch die steigende Konkurrenz ein Preisverfall einsetzt, vor allem in der Nebensaison. Ein Ausbau der Kapazität zur Hauptsaison wird aufgrund der bereits auslastungsstarken Zeit nicht angestrebt, sondern eine Übernachtungssteigerung in der Nebensaison bzw. eine zeitliche Ausdehnung der auslastungsstarken Monate.

- Bekenntnis der touristischen Gremien, dass der 1-Tages-Tourismus auf Gruppenbasis nicht durch Kapazitätsausweitung und Promotion weiter intensiviert werden soll.
- Durch die bereits in der Hauptsaison zu verzeichnende Überlastung der Infrastruktur wird eine Steigerung durch Kapazitätsausweitung nicht forciert, da die bestehende Infrastruktur ein zusätzliches Plus nicht aufnehmen kann.
- Grundsätzlich ist ein Miteinander des Tourismus mit den Einwohnern der Stadt Füssen vereinbar zu gestalten, so dass allein unter diesem Aspekt eine Bettenmehrung und Zunahme der Einnächter in der Hauptsaison mit einhergehender Überhitzung der Infrastruktur in der Hauptsaison seitens der touristischen Gremien nicht forciert wird.
- Gepflegte Regionalität – Schaffung einer identitätsbildenden Qualitätsstrategie zur Bindung der Touristen an Füssen durch Individualität und Charakter, wodurch uniforme Beherbergungsbetriebe ohne Individualität nicht zur Schaffung einer regionalen Charakteristik beitragen.

Diese Leitlinien der Stadt Füssen integrieren sich in die Tourismusstrategie der Allgäu GmbH, welche zur Sicherung der Wettbewerbsposition und Weiterentwicklung der erwarteten Potenziale des Allgäus im Jahr 2003 gegründet worden ist. Die Tourismusstrategie der Allgäu GmbH wurde mit den 18 Top-Tourismusorten im Allgäu auf der Grundlage der fünf Geschäftsfelder "Winter, Gesundheit, Wandern, Rad und Städte/Kultur entwickelt.

Gemäß Daten der „Füssen Tourismus und Marketing“ für das Jahr 2017 zeigt sich, dass in Summe für das Stadtgebiet Füssen ohne die Ortsteile Bad Faulenbach, Hopfen am See und Weißensee eine Auslastungsquote von ca. 41,4 % (ohne Wohnmobilstellplätze) bei 2.859 Betten und insgesamt 431.844 Übernachtungen zu verzeichnen war. Eine Konzentration der Übernachtungen ist auf die Monate April bis Oktober gegeben. Mit einer durchschnittlichen Verweildauer von 1,77 Tagen (Hotel), 1,98 (Hotel Garni) und 1,53 (Gasthöfe) im Jahr 2017 (Statistik unter Einbeziehung der Ortsteile Bad Faulenbach, Hopfen am See und Weißensee) wird das seitens der Tourismusoffensive verfolgte Ziel der Erhöhung der Verweildauer und Steigerung der Auslastung verdeutlicht.

Unter diesem Aspekt der Qualitätsoffensive ist der nicht integrierte Standort des Gewerbegebietes Moosangerweg - Ost kein geeigneter Standort für die Errichtung von Beherbergungsbetrieben. Die Lage eines Beherbergungsbetriebes in einem Gewerbegebiet impliziert, dass die Touristen aufgrund der direkt benachbarten Nutzung von Handels-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben lediglich eine Übernachtungsmöglichkeit benötigen und eine direkte Beziehung zum Beherbergungsbetrieb und der direkten Umgebung nicht suchen. Dies widerspricht der Qualitätsoffensive der Stadt Füssen, welche eine Steigerung der Verweildauer pro Gast und auch eine Steigerung der Wiederholungsgästequote anstrebt. Dieser Standort für Beherbergungsbetriebe in einem Gewerbegebiet zielt auf Touristen ab, die vornehmlich als Kurzzeittouristen die Attraktionen der Stadt Füssen besuchen wollen. In diese Kategorie sind auch die dem Sportstudio zugehörigen Campingstellplätze im Gewerbegebiet Moosangerweg zuzuordnen. Durch den räumlich separierten Standort des Gewerbegebietes Moosangerweg – Ost nördlich der Kernstadt von Füssen ist zudem keine städtebauliche Integration und Zugehörigkeit mit Ablesbarkeit der typischen regionalen Baustruktur gegeben, wodurch Touristen u.a. ihr Urlaubserlebnis suchen. Das Plangebiet stellt keinen identitätsstiftenden Standort dar. Es handelt sich um

ein austauschbares Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Filialen bekannter Betriebe ohne charakterisierenden Bezug zur Innenstadt und den dort situierten Attraktionen.

Bei dem Gewerbegebiet Moosangerweg – Ost sind für das GE 3 die zulässigen Lärmemissionen auf tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> zum Schutz der östlich anschließenden schützenswerten Nutzungen im Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Hopfener Dreieck“ festgesetzt. Für die restlichen Flächen gelten keine Geräuschkontingente. Durch die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im Gewerbegebiet ist grundsätzlich die Option gegeben, dass innerhalb des Gewerbegebietes schützenswerte Nutzungen entstehen, die innerhalb des Gewerbegebietes zu berücksichtigen sind. Das bedeutet, dass auch innerhalb des Plangebietes schützenswerte Immissionsorte zulässig sind, welche für die benachbarten Betriebe einschränkend wirken. Ohne diese zulässigen schützenswerten Nutzungen ist davon auszugehen, dass für die Nachtzeit innerhalb des Gewerbegebietes keine relevanten Immissionsorte vorliegen. Büronutzungen finden üblicherweise nur tagsüber statt und werden deswegen auch nur zur Tagzeit als relevante Immissionsorte angenommen. Die Zulässigkeit schützenswerter Nutzungen zur Nachtzeit kann dazu führen, dass zur Einhaltung der Nachtwerte nach TA Lärm innerhalb des Gewerbegebietes weitergehende Maßnahmen oder Umplanungen von den Gewerbetreibenden zu fordern wären, welche ohne das Vorliegen von schützenswerten Nutzungen zur Nachtzeit nicht erforderlich wären. Auch aus diesem Grund sieht die Stadt Füssen das vorliegende Gewerbegebiet als nicht geeignet für die Unterbringung von Beherbergungsbetrieben an, da Anlieferungen während der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) nicht auszuschließen sind.

Im Zuge der gemeindlichen Planungshoheit agiert die Stadt Füssen mit dem Instrument der vorliegenden Bebauungsplanänderung zur städtebaulichen Steuerung der Beherbergungsstandorte, um langfristig den Tourismusstandort Füssen qualitativ zu sichern.

## **5.2 Gebietsverkleinerung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten**

Im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes N 10 „Moosangerweg – Ost“ wird die räumliche Abgrenzung zwischen den Gewerbegebietsbereichen GE 1 und GE 3 geändert werden, um eine Anpassung der Flächenangebote für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt vorzunehmen.

Derzeit sind in den Gewerbegebietsbereichen GE 2 und GE 3 Handelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgeführten Liste unzulässig.

Im Gewerbegebietsbereich GE 1 sind jedoch Gewerbebetriebe aller Art uneingeschränkt zulässig, d. h. es gibt für diesen Bereich derzeit keine Festsetzung zur Einschränkung innenstadtrelevanter Sortimente im Bebauungsplan. Eine Verlegung oder Installation weiterer innenstadtrelevanter Sortimente an den nicht integrierten Sonderstandort „Moosangerweg“ soll nicht erfolgen.

Um den Handel in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt zu stärken, sieht die Stadt Füssen vorliegend das Erfordernis, in der räumlichen Abgrenzung des Gewerbegebietsbereiches GE 1 steuernd einzugreifen.

Zurzeit schreibt die Stadt Füssen ihr Einzelhandelskonzept fort, welches als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in

Füssen dient. Es liegt der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Füssen mit Datum vom 25. April 2018 (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen) vor.

„Der strukturelle, gesellschaftliche und ökonomische Wandel in der Stadt Füssen zeigt die Notwendigkeit eines integrierten Einzelhandelskonzeptes, um auch in Zukunft eine wohnungsnaher Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel) sicherzustellen und ein funktionierendes Mittelzentrum zu gewährleisten. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf den zentralen Versorgungsbereich zu legen. Eine attraktive Innenstadt ist identitätsstiftend für die Bevölkerung, sie ist die Visitenkarte einer Stadt. Dabei resultiert die Attraktivität der Innenstadt aus einem attraktiven Nutzungsmix mit zentrenbildenden Funktionen. Dem Einzelhandel wird dabei traditionell eine besonders starke zentrenbildende Funktion zugesprochen (Leitfunktion für die Innenstadt). Ohne einen starken Einzelhandel funktioniert eine Innenstadt nur bedingt.“ (Entwurf Einzelhandelskonzept für die Stadt Füssen, 25. April 2018, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen).

Gemäß dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Füssen stellt das Gewerbegebiet Moosangerweg – Ost einen Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion dar. Für diese Lage und Standortkategorie wird gemäß des Einzelhandelskonzeptes folgende konzeptionelle Überlegung aufgeführt:

- Erhalt der bestehenden Märkte mit passivem Bestandsschutz. Keine weitere Ausdehnung der bereits weitläufigen Standorte. Keine zusätzlichen Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten.
- Bei Erweiterungswünschen von bestehenden Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten (auch bei Nichtgroßflächigkeit) ist der Nachweis einer städtebaulichen Unbedenklichkeit zu führen.
- Bei Sortimentsanpassungen oder Änderungen ist die Füssener Liste als verbindliches Prüfschema anzuwenden.
- Innenstadtrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben sollen in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zulässig sein.

Allgemein ist zu Bestandsstandorten mit zentralitätsbildender Funktion aufzuführen, dass sie hinsichtlich ihrer Einzelhandelsausstattung eine hohe regionale Versorgungsfunktion besitzen und gerade dadurch regelmäßig mit dem zentralen Versorgungsbereich in Konkurrenz treten“ (vgl. Entwurf Einzelhandelskonzept für die Stadt Füssen, 25. April 2018, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen).

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes GE 3 zu Lasten des Gewerbegebietsbereiches GE 1 setzt die Stadt Füssen die Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes um, dass eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (unabhängig von der Verkaufsflächengröße) mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen ist, um den durch diesen Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion ausgeübten erheblichen Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt und bestehenden Nahversorgungsstandorte nicht zu erhöhen.

Ein vollständiger Ausschluss von Handelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird aufgrund der bereits im Gewerbegebietsbereich GE 1 angesiedelten Handelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht vorgenommen. Die Erweiterung des Gewerbegebietsbereiches GE 3 zu Lasten des GE 1 erfolgt kleinräumig in dem Bereich, für den

konkret der Neubau eines Handelsbetriebes mit innenstadtrelevantem Sortiment vorgesehen ist.

Gemäß Einzelhandelskonzept sind für den Betriebsstandort mit zentralitätsbildender Funktion Fachmarktansiedlungen mit nichtinnenstadtrelevanten Hauptsortimenten zielführend. Dabei kommt der Problematik von innenstadtrelevanten Randsortimenten eine besondere Bedeutung zu. Gemäß Kap. G.2.1.3 des Entwurfes des Einzelhandelskonzeptes ist bei Erweiterungswünschen von bestehenden Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten (auch bei Nichtgroßflächigkeit) ein Nachweis einer städtebaulichen Unbedenklichkeit aufgrund des erheblichen Wettbewerbsdrucks auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu führen. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen nachfolgender Verfahren entsprechend zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten und nichtzentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ein Verdrängungswettbewerb entsteht, der zu vermehrten Leerständen führt.

Gemäß der Rahmenvorgaben des LEP Bayern für das Mittelzentrum Füssen ist bezugnehmend auf die Thematik des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten aufzuführen, dass die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigem Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen, d. h. in Innenstädten und Stadtteilzentren zulässig sind (städtebauliches Integrationsgebot). Die vorliegende räumliche Lage des Gewerbegebietes Moosangerweg – Ost stellt einen zwar zentralitätsbildenden Sonderstandort dar, der jedoch nicht städtebaulich integriert ist und somit nicht einen im Sinne des BauGB zentralen Versorgungsbereich darstellt.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Kernsortiment unterhalb der Großflächigkeit bleibt weitgehend der Einzelhandelssteuerung der Kommune freigestellt. Im LEP Bayern wird unmissverständlich klargestellt, dass Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeitsgrenze von 800 m<sup>2</sup> überschreitet, raumordnerisch wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln sind und somit auch entsprechend alle einzelhandelsbezogenen Ziele des LEP Bayern für sie gelten. Entsprechend der Aussagen des Entwurfes des Einzelhandelskonzeptes ist davon auszugehen, dass die Annahme einer Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinne bei einer Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang gegeben ist.

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Ostallgäu vom 18. 12. 2017 „ergibt die Addition der Verkaufsflächen des geplanten Drogeriemarktes (Verkaufsfläche laut Bauantrag: 605,15 m<sup>2</sup>) und des bestehenden ALDI-Marktes (Verkaufsfläche: 976 m<sup>2</sup>) eine Verkaufsfläche von ca. 1.581 m<sup>2</sup>. Es handelt sich demnach gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Addition der Verkaufsflächen um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann (schädliche Einzelhandelsagglomeration)“. Weiter wird dargestellt: „Der für eine raumbedeutsame schädliche Agglomeration vorausgesetzte räumliche und funktionale Zusammenhang einzelner Einzelhandelsbetriebe kann auch dann vorliegen, wenn die einzelnen Einzelhandelsbetriebe in baulich selbständigen Gebäuden untergebracht und konzeptionell eigenständig sind (vgl. VGH Mannheim, Beschluss vom 18.05.2016 – 8 S 703/16). Es besteht ein funktionaler Zusammenhang beider Vorhaben. Der Drogeriemarkt soll auf dem gleichen Grundstück wie der bestehende ALDI-Markt entstehen, die vorhandenen Parkplätze sollen durch beide Märkte genutzt werden. Es besteht nur eine gemeinsame Zufahrt zu den Märkten und es handelt sich um den gleichen Antragsteller. Durch

das Warenangebot und die räumliche Nähe der beiden Anlagen entsteht eine besondere Attraktivität und Bequemlichkeit für potenzielle Kunden, die beide Einzelhandelsbetriebe aufsuchen können. Diese Attraktivität ist gerade für großflächige Einzelhandelsbetriebe kennzeichnend. Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen in diesem Sinne sind nach der Regelvermutung anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.00 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Rechtsprechung hat dies dahingehend ergänzt, dass die Regelvermutung auch anzunehmen ist, wenn die Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Gesamtverkaufsfläche von 1.581 m<sup>2</sup> überschreitet beide Grenzen deutlich. Es gilt somit die Regelvermutung, dass bei dieser Größe Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gegeben sind.“

Entsprechend der Darlegungen des Landratsamtes Ostallgäu ist somit unabhängig der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Drogeriemarktes aufgrund der schädlichen Einzelhandelsagglomeration und fehlenden Zulässigkeit in einem Gewerbegebiet nicht gegeben.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes GE 3 zu Lasten des Gewerbegebietsbereiches GE 1 setzt die Stadt Füssen die Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes um, dass eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen ist, um den durch diesen Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion ausgeübten erheblichen Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt und bestehenden Nahversorgungsstandorte nicht zu erhöhen.

Die Stadt Füssen sieht entsprechend des Einzelhandelskonzeptes den Ausschluss von Handelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten als städtebaulich erforderlich. Die Stadt Füssen forciert auf diesem Wege die Konzentration von Einzelhandelsflächen auf die bestehenden Zentren (zentrale Versorgungsbereiche). Grundsätzliche Zielausrichtung für Flächen im Gewerbegebiet ist die Freihaltung und Nutzung von Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten in Füssen kann die Stadt Füssen gewerblich geeignete Flächen nur in einem beschränkten Maß zur Verfügung stellen, so dass eine Konzentration von Einzelhandelsflächen bzw. Möglichkeiten der Ansiedlung für Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung konzentriert werden soll.

Durch den Ausschluss von Einzelhandel bzw. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt, da Gewerbegebiete grundsätzlich vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben dienen.

Die Stadt Füssen greift im Zuge ihrer Ausübung der Planungshoheit vorliegend städtebaulich steuernd ein, um den Schutz der Innenstadt und den Erhalt der Stadtstruktur zu sichern.

### **5.3 Ausschluss von Handelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf Grundlage der Füssener Liste**

Zurzeit schreibt die Stadt Füssen ihr Einzelhandelskonzept fort, welches als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in

Füssen dient. Es liegt der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Füssen mit Datum vom 25. April 2018 (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen) vor. Die Stadt Füssen greift im Zuge ihrer Ausübung der Planungshoheit vorliegend städtebaulich steuernd ein, um den Schutz der Innenstadt und den Erhalt der Stadtstruktur zu sichern.

Im rechtskräftigen Bebauungsplänen N 10 – Moosangerweg Ost basiert der Ausschluss von Handelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf der „Ulmer Liste“. In dem Entwurf des aktuellen Einzelhandelsgutachten für die Stadt Füssen der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen erfolgt eine Unterteilung der innenstadtrelevanten Sortimente jedoch auf Grundlage der Liste gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Diese „Füssener Liste“ unterscheidet sich in einzelnen Sortimenten von der im Bebauungsplan festgesetzten Liste. Demnach werden Leuchten und Lampen, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien und Zoobedarf nicht mehr als innenstadtrelevante Sortimente eingestuft. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird der Ausschluss von Handelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der im Entwurf des Einzelhandelsgutachtens aufgeführten „Füssener Liste“ hinsichtlich der aktuellen Einzelhandelsbegutachtung vorgenommen.

Gemäß Einzelhandelskonzept (Entwurf) der Stadt Füssen sind für den Betriebsstandort mit zentralitätsbildender Funktion Fachmarktansiedlungen mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zielführend.

#### **5.4 Sonstige Auswirkungen**

Wesentliche Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf bestehende angrenzende schützenswerte Nutzungen durch Lärmemissionen und auf die Verkehrsverhältnisse im Moosangerweg und weiterführendem Straßennetz sind nicht zu erwarten (vgl. Kap. Verkehrserschließung und Immissionsschutz). Zu berücksichtigen ist grundsätzlich, dass sich die vorliegende Bebauungsplanänderung ausschließlich mit der Zulässigkeit von einzelnen Nutzungen im Plangebiet befasst.

### **6 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 der BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der unterschiedlichen zulässigen Art von Betrieben wird das Plangebiet in die Gebietsbereiche GE 1 bis GE 3 unterteilt. Im Unterschied zu den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplänen für das Gewerbegebiet Moosangerweg – Ost wird vorliegend in allen drei Gewerbegebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Die konkreten zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind der Satzung zu entnehmen.

### **7 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze**

Die Bebauungsplanänderung trifft keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert fort.

## 8 Verkehrserschließung

An der bestehenden Erschließung besteht durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kein Änderungsbedarf.

## 9 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine veränderten Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Die im Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg – Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) enthaltenen Festsetzungen zum Belang Schall gelten unverändert fort.

## 10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, geändert am 01.03.2018 (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.

Durch die ausschließliche Änderung der Zulässigkeit hinsichtlich der Art der Betriebe im Plangebiet bei bereits bestehendem Baurecht entspricht die Planung den landesplanerischen Zielen. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben wird zudem das knappe Entwicklungspotential für Gewerbegebietsflächen in der Stadt Füssen nicht durch Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden, deren Standort die Stadt Füssen vornehmlich im engeren Stadtgebiet konzentriert sieht. Somit wird eine Bauflächenneuausweisung für Gewerbeflächen reduziert bzw. vermieden.

## 11 Grünordnung/Naturschutz

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Festsetzungen zur Grünordnung, da der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie einer kleinräumigen Erweiterung der Gewerbegebietsfläche GE 3 zu Lasten des GE 1 die Grünordnungskonzeption nicht verändert.

Da für das Plangebiet bereits geltendes Baurecht besteht, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe gemäß § 1 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.

Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich als gesichert anzusehen. Für nachfolgende Planungsebenen wird für den Teilbereich GE 2 empfohlen, ein technisch eigenständiges Brandschutzgutachten zu erstellen, um etwaige „Löschwasser-Insel-Lösungsmöglichkeiten“, die nicht von Seiten der SWF abgedeckt werden, in Betracht zu ziehen. Ebenfalls ist eine etwaige technische Erschließung mit Trinkwasser auf dem Zielgebiet rechtlich wie technisch unter Vorbehalte zu belegen.

## 13 Bodendenkmalpflege, Altlasten

Bodendenkmäler sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Unabhängig davon gelten bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern die fachgesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzes (Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz).

Sollten bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Augsburg als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Es wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 so-

wie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

## **14 Umweltbericht**

### **14.1 Einleitung**

#### **14.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt werden. Für den Umweltbericht wurde eine Abschätzung der Auswirkungen vorliegender Bebauungsplanänderung auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht der Bauleitpläne beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Für den Bereich nördlich des Moosangerwegs, südlich der B 310 besteht über den Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost“ inkl. seiner durchgeführten Änderungsverfahren gewerbliches Baurecht.

Vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich hinsichtlich des Geltungsbereiches auf die planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen auf Grundlage des Bebauungsplanes N 10 „Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“.

Im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes N 10 wird die räumliche Abgrenzung zwischen den Gewerbegebietsbereichen GE 1 und GE 3 kleinräumig geändert, werden. Derzeit sind in den Gewerbegebietsbereichen GE 2 und GE 3 Handelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der im Bebauungsplan aufgeführten Liste unzulässig. Im GE 1 sind jedoch Gewerbebetriebe aller Art uneingeschränkt zulässig. Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Füssen ist seitens der Stadt eine Anpassung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt vorzunehmen.

Zudem werde im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung in den Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 3 Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, um die touristische Entwicklung der Stadt Füssen hinsichtlich der gewünschten Qualitätssteigerung und seitens der Stadt initiierten Qualitätsoffensive städtebaulich zu steuern.

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise der rechtskräftigen Bebauungspläne N 10 „Moosangerweg – Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“ bleiben für den vorliegenden Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,6 ha.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umlauf und Detaillierung sprich der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

#### **14.1.2 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes**

Neben dem Baugesetzbuch als gesetzliche Grundlage der Bauleitplanung sind zu den maßgeblichen umweltbezogenen Belangen der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 und § 1a BauGB) verschiedene Fachgesetze zu beachten, wie Naturschutzgesetze, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz. Des Weiteren sind die umweltrelevanten Ziele der Raumordnung, dargestellt im Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013 gemäß aktueller Teilfortschreibung vom 01. März 2018 (LEP 2018) und Regionalplan Donau-Iller, zu beachten.

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, der Fläche, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen

Bauleitplanerische Berücksichtigung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst keine Festsetzungen zu den Schutzgütern Menschen, Tieren, Pflanzen, der Fläche, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern. Diesbezüglich gelten die Festsetzungen und Hinweise der rechtskräftigen Bebauungspläne N 10 „Moosangerweg – Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“ unverändert fort. In den jeweiligen Bauleitplanverfahren der o.g. Bebauungspläne sind die zu berücksichtigenden Belange in den Planungsprozess eingestellt worden.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst keine grünordnerischen Festsetzungen. Diesbezüglich gelten die Festsetzungen und Hinweise der rechtskräftigen Bebauungspläne N 10 „Moosangerweg – Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“ unverändert fort. In den jeweiligen Bauleitplanverfahren der o.g. Bebauungspläne sind die zu berücksichtigenden Belange in den Planungsprozess eingestellt worden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, die über das bestehende Planungsrechts hinausgehen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

- **Regionalplan**

Im Regionalplan der Region Allgäu sind keine räumlich konkretisierten Zielaussagen für den Planbereich vorhanden.

Bauleitplanerische Berücksichtigung

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf eine Änderung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet, wobei grundsätzlich der Charakter eines Gewerbegebietes gewahrt wird. In den jeweiligen Bauleitplanverfahren zur Baurechtschaffung für vorliegenden Änderungsbereich sind die zu berücksichtigenden Grundsätze und Ziele der Regionalplanung in den Planungsprozess eingestellt worden.

## **14.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt werden einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

### **14.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden (Basisszenario)**

*Flächennutzungen*

Der Bebauungsplanänderungsbereich ist planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert, welches weiträumig bereits bebaut ist.

*Schutzgut Mensch*

Östlich abgesetzt des vorliegenden Plangebietes befinden sich schützenswerte Wohnnutzungen östlich der Hopfener Straße. Aufgrund dessen beinhaltet der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz in Form von zulässigen Geräuschkontingenten.

*Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Der Bebauungsplanänderungsbereich ist planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert, welches weiträumig bereits bebaut ist. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf eine Änderung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet, wobei grundsätzlich der Charakter eines Gewerbegebietes gewahrt wird. In den jeweiligen Bauleitplanverfahren zur Baurechtschaffung für vorliegenden Änderungsbereich sind Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen worden (Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines mindestens 5 m breiten Streifens als Grünfläche mit Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern um die Baugrundstücke und entlang des Ortsrands vor. Mindestens 10 %

der Grundstücksflächen sind einschließlich der Randstreifen als Grünflächen anzulegen und mit nicht weniger als 8 Bäumen je 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu bepflanzen.).

#### *Schutzgut Fläche*

Durch die vorliegende Planung im Umfang von ca. 9,6 ha werden planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesicherte Flächen weiterhin als Gewerbegebiet erhalten.

#### *Schutzgut Boden*

In den Gewerbegebieten (GE 1, GE 2 und GE 3) ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei Hallenbauten mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,4, so dass Flächenversiegelungen auf einem niedrigen Niveau gehalten werden.

#### *Schutzgut Wasser*

Von der südlich gelegenen Hangfläche fließen zwei Gräben (Gew. III) zu, die im Plangebiet verrohrt sind. Bereits zum Bauleitplanverfahren „N 10 Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) wurde eine Gefährdung durch Hochwasser als Belang berücksichtigt und aufgrund der Höhenlage des Plangebietes in Bezug zu den Gewässern der Umgebung eine Gefährdung nicht gesehen. Das bereits schon damals größtenteils bebaute Plangebiet wurde als hochwassersicher betrachtet. In Bezug auf eine mögliche Überschwemmung von Teilbereichen des Gewerbegebietes bei HQ 100 ist anzumerken, dass sich die Situation im Plangebiet nicht verändert hat und aufgrund dessen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse nach wie vor Gültigkeit beanspruchen.

Die Schmutzwasserentwässerung im Planungsgebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes (AZV) Füssen. Um das Mischsystem zu entlasten und die Grundwasserneubildungsrate zu fördern, ist wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückszufahrten und Straßen/Wegen, soweit es Bebauung und Untergrund zulassen, breitflächig zur Versickerung zu bringen.

#### *Schutzgut Klima und Luft*

Das Plangebiet besitzt keine Funktion für das Lokalklima als Frischluftentstehungsgebiet. Es handelt sich um ein bereits weitgehend bebautes Gewerbegebiet.

#### *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Füssen. Es wird im Osten von der Staatsstraße St 2008 (Hopfener Straße) begrenzt, an die östlich der Bebauungsplan N 21 (Hopfener Dreieck) anschließt. Die an der Hopfener Straße angrenzenden Flächen sind als Mischgebiete – z. T. mit gewerblicher Prägung - ausgewiesen und ebenfalls teilweise bebaut.

Südlich des Geltungsbereiches steigt der Galgenbichl vorwiegend bewaldet mit einzelnen landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Bebauung an. Auch im Westen grenzt das Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich des Plangebietes verläuft die B 310 neu.

Das Gewerbegebiet ist bis auf einen kleinräumigen Teilbereich im Westen weitgehend bebaut. Entsprechend der rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Grünordnung erfolgte die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfährt das Landschaftsbild keine Änderung.

#### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Innerhalb des Plangebietes sind bis auf die vorhandenen gewerblichen Nutzungen keine Sach- und Kulturgüter bekannt.

### **14.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Bebauungsplanänderung**

#### *Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung*

Der Bebauungsplanänderungsbereich ist planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert, welches weiträumig bereits bebaut ist. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf eine Änderung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet, wobei grundsätzlich der Charakter eines Gewerbegebietes gewahrt wird. Hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, der grünordnerischen Festsetzungen, Festsetzungen zum Schallschutz, der Fläche des Gewerbegebietes u.a. erfolgen keine Änderungen

Mögliche Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten.

#### *Schutzgut Mensch*

Die Festsetzungen zur Beschränkung der zulässigen Schallemissionen für einzelne Flächen im Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg – Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) bleiben unverändert und sind weiterhin rechtskräftig. Durch die Bebauungsplanänderung ist somit mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

#### *Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Die Festsetzungen zur Grünordnung gemäß Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg – Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) bleiben unverändert und sind weiterhin rechtskräftig.

Durch die Bebauungsplanänderung ist somit mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

#### *Schutzgut Fläche*

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert und weitgehend bebaut. Bisher im Außenbereich liegende Flächen werden nicht in den Planungsprozess einbezogen.

Mit Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche ist dementsprechend nicht zu rechnen.

#### *Schutzgut Boden*

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert und weitgehend bebaut. Mit einer Grundflächenzahl von max. 0,4 ist im

Gewerbegebiet „Moosangerweg“ eine für Gewerbegebiet geringe Überbauung von Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht geändert, so dass sie gemäß Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg – Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) weiterhin rechtsverbindlich ist.

Mit Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden ist dementsprechend nicht zu rechnen.

#### *Schutzgut Wasser*

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da vorliegend lediglich die zulässigen Nutzungen im Plangebiet spezifiziert werden.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft, da vorliegend lediglich die zulässigen Nutzungen im Plangebiet spezifiziert werden.

#### *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Vorliegend handelt es sich um ein planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet, welches bereits weitgehend bebaut ist. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, da vorliegend lediglich die zulässigen Nutzungen im Plangebiet spezifiziert werden.

#### *Schutzgut Sach- und Kulturgüter*

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter, da vorliegend lediglich die zulässigen Nutzungen im Plangebiet spezifiziert werden.

### **14.2.3 Kumulative Auswirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten wären.

### **14.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Vorliegend handelt es sich um ein planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet, welches bereits weitgehend bebaut ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf eine Spezifizierung zulässiger Nutzungen im Plangebiet. Hinsichtlich des bestehenden Baurechts ist ohne die vorliegende Bebauungsplanänderung die Entwicklung des Gewerbegebietes auf Grundlage des geltenden Baurechts gegeben.

Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand bzw. den zulässigen Nutzungen nicht verändern.

#### **14.4 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.**

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Änderung der Grünordnung, zulässiger Grundflächen, Gebäudehöhe udgl., da der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie einer kleinräumigen Erweiterung der Gewerbegebietsfläche GE 3 zu Lasten des GE 1 die grundlegende Planungskonzeption des Gewerbegebietes Moosangerweg nicht verändert.

Da für das Plangebiet bereits geltendes Baurecht besteht, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe gemäß § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

#### **14.5 Planungsalternativen**

Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes. Vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf eine Änderung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes und der Tourismusoffensive der Stadt Füssen, wobei grundsätzlich der Charakter eines Gewerbegebietes gewahrt wird.

Insofern bestehen keine Planungsalternativen.

#### **14.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

#### **14.7 Monitoring**

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich nicht das Erfordernis eines Monitorings. Diesbezügliche Regelungen sind ggf. in den Bebauungsplänen N 10 „Moosangerweg – Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“ geregelt.

#### **14.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Vorliegend handelt es sich um ein planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet, welches bereits weitgehend bebaut ist. Die vorliegende 6. Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf eine Spezifizierung zulässiger Nutzungen im Plangebiet. Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise der rechtskräftigen Bebauungspläne N 10 „Moosangerweg – Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“ bleiben für den vorliegenden Geltungsbereich der 6. Bebauungsplanänderung unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Um einen zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inkl. Wechselwirkungen betrachtet und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	keine
Tiere und Pflanzen	keine
Fläche	keine
Boden	keine
Wasser	keine
Klima/Luft	keine
Landschaft	keine
Kultur- und Sachgüter	keine

Von der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung zu erwarten. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

## 15 Planungsstatistik

Gesamtfläche Geltungsbereich	96.484	m <sup>2</sup>
davon GE 1	17.808	m <sup>2</sup>
GE 2	19.448	m <sup>2</sup>
GE 3	12.317	m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	4.466	m <sup>2</sup>

## 16 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

### 16.1 Erschließungsmaßnahmen

Es sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

### 16.2 Bodenordnung

Zur Herstellung eines bebaubaren Grundstückes ist keine Bodenordnung erforderlich.

## 17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Füssen, Füssen
- 2 Bund der Selbständigen / Deutscher Gewerbeverband, München
- 3 Elektrizitätswerk Reutte GmbH & Co.KG, Füssen
- 4 Erdgas Allgäu Ost, Füssen
- 5 Feuerwehrkommandant Füssen, Herr Roth, Füssen
- 6 Füssen Tourismus und Marketing, Füssen
- 7 Gemeinde Eisenberg
- 8 Gemeinde Hopferau
- 9 Gemeinde Pfronten
- 10 Gemeinde Rieden am Forggensee
- 11 Gemeinde Schwangau
- 12 Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg
- 13 Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben, Augsburg
- 14 Kreisheimatpfleger, Herr Ossenberg, Marktoberdorf
- 15 Landesverband des bayerischen Einzelhandel - Bezirk Schwaben, Augsburg
- 16 Landratsamt Ostallgäu
- 17 Regierung von Schwaben - Städtebau und Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 18 Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren
- 19 Schwaben Netz GmbH, Augsburg
- 20 Staatliches Bauamt Kempten – Straßenbau, Kempten
- 21 Stadtwerke Füssen, Füssen
- 22 Wasserwirtschaftsamt Kempten, Kempten

## 18 Anlagen

- 1) Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung), Stadt Füssen (einzusehen unter <https://www.stadt-fuessen.de/moosangerweg-ost.html#c21982> bzw. beim Stadtbauamt der Stadt Füssen)
- 2) Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“, Stadt Füssen (einzusehen unter <https://www.stadt-fuessen.de/moosangerweg-ost.html#c21982> bzw. beim Stadtbauamt der Stadt Füssen)
- 3) Einzelhandelskonzept für die Stadt Füssen, 25. April 2018, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen

## 19 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 13. Oktober 2020

Begründung vom 13. Oktober 2020

**20 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 13. Oktober 2020



Dipl.-Geogr. Wolpert

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Saloustros

Stadt Füssen, den .....

.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister