

**BEGRÜNDUNG**  
**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**W 45 - Kemptener Straße**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:  
Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Postfach 12 55, 87610 Marktoberdorf  
Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:  
Cornelius Wintergerst, Baumgarten 124 A, 87637 Eisenberg

Anlage 1: Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)  
Anlage 2: Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung ohne Maßstab

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 0.8 ha die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 846/2, 1113/8 und 1747 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1747/1 und 1747/2 der Gemarkung Füssen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im südwestlichen Stadtbereich an der wichtigen Ausfallstraße Kemptener Straße in Richtung Autobahn A 7.

Das Gebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: von der ehemaligen Bundesstraße 310 (Kemptener Straße)  
Im Osten: von der bestehenden gewerblichen Bebauung südlich der Kemptener Straße  
Im Süden: von der freien Landschaft und dem Falkensteinzug  
Im Westen: von der freien Landschaft

**2. Veranlassung und Bedarf**

Das Plangebiet liegt im östlichen Anschluss an den nicht rechtskräftigen Bebauungsplan W 23 und ist bisher bauplanungsrechtlich nicht überplant. Zur Ansiedlung eines Autohauses soll deshalb der Flächennutzungsplan geändert werden und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan W 45 aufgestellt werden um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung zu schaffen.

**3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- 3.1 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan Region Allgäu(16)  
Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) ist die Stadt Füssen Mittelzentrum mit den folgenden regionalplanerischen Funktionen: Mittelpunktfunktion, Kur und Tourismus sowie Kultur. Weiterhin ist die Stadt Ausgangs- bzw. Endpunkt der überregionalen Entwicklungsachse nach Kempten und der regionalen Entwicklungsachsen nach Marktoberdorf und nach Halblech. Das Stadtgebiet ist dem Alpengebiet zugeordnet und gleichzeitig Ausschlussgebiet für raumbedeutsame Windenergieanlagen. Große Teile des Gemarkungsgebietes gehören zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 13 „Auerberg und Förggenseegebiet“, der Nr. 15 „Lechvorberge“ und der Nr. 18 „Falkensteinzug und Alpseekessel bei Schwangau“.

Weiter ist im Forggensee das Vorbehaltsgebiet Nr. 213 für Kiesabbau und Teile des Gemarkungsgebietes sind mit den Zonen A, B und C für die Ordnung der Verkehrserschließung im Alpengebiet überlagert. Sonstige weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete bestehen im Gemarkungsbereich derzeit nicht.

Der Planbereich liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 18 das in diesem Bereich auch mit dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet identisch ist.

Aufgrund der erheblichen infrastrukturellen Vorbelastungen in diesem Gebiet

- bisherige gewerbliche Baugebietsentwicklung südlich der ehemaligen B 310 von Füssen teilweise bis unmittelbar an den morphologischen Alpenrand und an das Änderungsgebiet direkt angrenzend,
- das nördlich der ehemaligen B 310 liegende Kasernengelände der Bundeswehr,
- die massiven Straßenbaumaßnahmen durch die Autobahn A 7 mit neuer Ortsumgehung der B 310 und entsprechendem Kreuzungsbauwerk,
- den bestehenden Freileitungen unmittelbar entlang des Alpenrandes
- der sehr eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet Füssen
- und den siedlungstechnischen Erfordernissen der Änderungsfläche mit einem Abstand zum unmittelbaren Falkensteinzug sowie keinen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen und damit Versiegelungen

hat sich der Stadtrat der Stadt Füssen entschieden, dem Belang Siedlungswesen den Vorrang vor dem Belang Natur- und Landschaft einzuräumen. Die Problemlösung ist auch immer im Zusammenhang mit dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet zu sehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Füssen wurde mit Bescheid Nr. 420-4621-201.1 der Regierung von Schwaben vom 14.12.1988 genehmigt und durch Bekanntmachung am 02.01.1989 rechtswirksam. Hierin ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und damit als Außenbereichsfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll deshalb als 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich mit der Zielsetzung einer Ausweisung als „Gewerbliche Fläche“ geändert werden. Den Änderungsbeschluss hierzu hat der Stadtrat am 14.01.2004 gefasst. Der Feststellungsbeschluss zur 11. Flächennutzungsplanänderung erfolgte am 06.07.2004. Der Antrag zur Genehmigung der 11. Flächennutzungsplanänderung wurde am 20.07.2004 gestellt. Das Landratsamt Ostallgäu genehmigte die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht mit Bescheid vom 20.08.2004, Geschäftszeichen IV-610-6/2. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 20.10.2004 in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt – Nr. 244 bekannt gemacht.

### 3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Landschaftsschutzgebiet „Weißensee – Pfronten“ gegeben. Weitere Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht ausgewiesen bzw. vorhanden. Dies gilt auch für kartierte Biotope. Eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze wird derzeit nicht angestrebt, da wegen des geringfügigen Eingriffes eine Befreiung sinnvoller erscheint und keine naturhaushaltlich wertvollen Flächen in Anspruch genommen werden. Weiterhin wurden von der Unteren Naturschutzbehörde für den Bereich ebenfalls erhebliche Vorbelastungen festgestellt. Im Landschaftsplan von W. Blendermann wurde der Planbereich unter dem Teil „geplante Landschaftsschutzgebietsänderung“ als wegfallendes Landschaftsschutzgebiet dargestellt (Neue LSG-Grenze ca. 500 m westlich).

## **4. Lage und Bestand**

### **4.1 Städtebau**

Das Bebauungsplangebiet ist bestimmt durch die östlich angrenzende vorhandene gewerbliche Bebauung entlang der Kemptener Straße sowie durch die ehemalige Bundesstraße 310 Kemptener Straße mit kombiniertem südlichem Geh- und Radweg. Weiter nordöstlich ist die Kaserne der Bundeswehr gegeben. Im Süden des Plangebietes liegt als landschaftliche Zäsur der Falkensteinzug der sich von Füssen bis Pfronten erstreckt. Nach Westen ist die freie Landschaft bis zur Autobahn A7 mit dem Grenztunnel gegeben.

### **4.2 Gewässer**

Im Plangebiet sind keine Gewässer gegeben. Es muss jedoch mit wild abfließendem Wasser aus dem südlich angrenzenden Höhenrücken gerechnet werden. Inwieweit das Plangebiet hiervon betroffen ist, ist bei der Baugesuchsplanung abzuklären bzw. entsprechende Vorichtsmaßnahmen zu treffen.

### **4.3 Landschaftsbild**

Landschaftlich prägend ist der im Süden angrenzende und bewaldete Bergrücken des Falkensteinzuges, der von Ost nach West verläuft und der steil ansteigt. Nach Westen ist die freie Landschaft gegeben die jedoch durch die Autobahn A7 und den Grenztunnel empfindlich gestört und belastet ist. Im Osten schließt sich die Bebauung von Füssen vor allem in Form des Kasernengeländes und von gewerblicher Bebauung an.

### **4.4 Bauliche Nutzungen**

Die östlich angrenzenden bebauten Bereiche sind von den unterschiedlichsten gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Im Süden vor dem Falkensteinzug und im Westen sind vereinzelt noch landwirtschaftliche Gebäude in Form von Stadeln oder als Gartenhaus gegeben.

Insbesondere das Gartenhaus im Westen stellt in seinen wesentlichen Teilen ein ungenehmigtes und nicht genehmigungsfähiges Gebäude dar. Eine ständige Wohnnutzung ist nicht gegeben. Eine Nutzungsuntersagung aus dem Jahr 1992 wurde nicht vollzogen.

### **4.5 Erschließung / Verkehr**

Das Planungsgebiet beinhaltet an der nordseitigen Geltungsbereichsgrenze die wichtige Ausfallstraße Kemptener Straße der Stadt Füssen nach Westen. Diese Straße bindet unmittelbar an die künftige Autobahn A 7 an. Die Kemptener Straße hat südseitig einen ca. 3,50 m breiten Fahrradweg der von der Straße mit einem Grünstreifen getrennt ist. Die Kemptener Straße ist als anbaufreie Straße ausgebildet, d.h. die Grundstücke werden durch eine parallel geführte Erschließungsstraße erschlossen. Diese Parallelstraße ist zweimal direkt an die Kemptener Straße angebunden. Die östlichste Anbindung befindet sich am Rande des Planbereiches.

### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet hinsichtlich Wasser, Strom, Telekommunikation und Abwasser weitestgehend erschlossen.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliche Planungsziele**

- Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Ansiedlungen
- Stärkung bzw. Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- Stärkung und Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur

## 5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der gut ausgebaute, anbaufreien Kemptener Straße. Durch die Anbindung der parallel geführten Erschließungsstraße mit der Kemptener Straße an der östlichen Plangebietsgrenze soll auch der Planbereich zusammen mit dem schon bebauten Nachbargrundstück „Füsis“ über eine gesonderte Zufahrtsstraße erschlossen und angebunden werden. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich und notwendig

## 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Erfordernissen wird das Plangebietsbereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die künftige Nutzung ist bekannt. Deshalb werden die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Ausdrücklich zugelassen wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Betriebsleiter etc.) mit der Beschränkung auf max. 1 Wohneinheit für das Betriebsgrundstück, der Integration der Wohneinheit in das Betriebsgebäude und der Unterordnung in der Baumasse.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahl. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wurden die Baugrenzen dargestellt, wobei einem Autohaus vor allem erhebliche und weitgehend befestigte Freiflächen erforderlich sind.

## 5.4 Bauweise

Um eine möglichst umgebungsgerechte Bebauung zu erreichen, wird die Höhenentwicklung durch die max. Wandhöhen mit 8,0 m und durch die Geschossigkeit mit max. 2 Geschossen für Büronutzungen begrenzt. Bezüglich der Dächer sind Flachdächer oder flachgeneigte Satteldächer mit max. 25° DN möglich. Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise, wobei für gewerbliche Anbauten Ausnahmeregelungen gegeben sind.

## 5.5 Baugestaltung

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einsehbarkeit werden die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung auf ein Mindestmass beschränkt und deshalb im wesentlichen nur die Dächer und Höhen fixiert. Wegen der bei Gewerbegebieten üblichen und notwendigen Werbeanlagen werden auch diesbezüglich Festlegungen getroffen.

## 5.6 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 6 850 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebietsflächen	5 740 m <sup>2</sup>	83,8%
Private Grünfläche	1 110 m <sup>2</sup>	16,2%
Gesamtfläche	6 850 m <sup>2</sup>	100.0%

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Seitens der Stadt Füssen sind keine Maßnahmen vorgesehen und erforderlich. Die Straßenerschließung ist als private Zufahrt vorgesehen..

## 7. Grünordnerisches Konzept / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Bestandsbeschreibung

Das geplante Gewerbegebiet liegt zwischen der Kemptener Straße und dem bewaldeten Alpenrand. Am Fuß des Burkenbichlberges verläuft ein gekiester Rad- und Wanderweg. Störend im Landschaftsbild sind allerdings der Bestand von 2 Strom-Freileitungen, die im Bereich der geplanten Erweiterung ca. 40 m vom Waldrand entfernt sind.

Vom Sichtwinkel der Kemptener Straße aus ist das Gesamtbild geprägt von einem dominanten Bauwerk (Füsis) auf dem Nachbargelände.

Die bestehende Randpflanzung und der Baumbestand auf den Parkplatzflächen haben nur teilweise die wichtige Funktion der Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes übernommen.

Vom bestehenden Ortsrand bis zur A-7-Trasse ist eine ebene, ruhig wirkende Wiesenfläche, die an der Südgrenze vom bewaldeten Burkbichlberg gefasst wird.

Bis auf einen Feldstadel mit alten Holunderbüschen sowie 2 Wochenend-Domizile mit einem Gartenanteil weist das Landschaftsbild keine Kleinstrukturen in der Fläche auf und wirkt weitgehend ausgeräumt.

Die intensiv genutzte Feldflur bietet aus faunistischer Sicht nur eingeschränkte Lebensraumqualität für Insekten, Kleinsäuger und Vögel.

Während der Eiszeit wurde das Planungsgebiet vom riesigen Lechgletscher überdeckt. Dieser Gletscher drückte dem ganzen Gebiet seinen Stempel auf. Er schuf die große Beckenlandschaft des Füssener Beckens – das Stammbecken des Lechgletschers, hobelte die vorhandenen Flyschformationen ab oder überdeckte sie und hinterließ eine vielfältige Moränenlandschaft mit kleinen eingelagerten Mooren und spät- und postglazialen Schottern im Bereich der Gletscherwasserabflußrinnen (Lechtal). Die Böden der Schotterflächen bestehen überwiegend aus Rendzinen, d. h. aus flachgründigen, steinreichen und humusarmen Verwitterungsböden. Die Hoch-, Übergangs- und Niedermoorböden liegen auf Seekreideablagerungen. Gemäß der geologischen Karte ist oberflächennah mit fluviatilen postglazialen Kiesen (Niederterrassenschotter, Würm) zu rechnen. Bei der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, daß die Kiese von mächtigen Seetonen unterlagert sind.

Bis ca. 1,50 m unter dem Gelände schwach sandiger z. T. schwach toniger Schluff. Die Deckschichten sind stark wasser- und frostempfindlich sowie überwiegend gering wasser-durchlässig. Unterhalb der Deckschichten sind quartäre Kiese zwischen 3,60 und 4,20 m unter Gelände. Sandiger Kies, nahezu ohne Schluffanteil. Die Kiese sind gering wasser- und frostempfindlich sowie sehr gut wasser-durchlässig.

Unterhalb der Quartärkiese sind Seeablagerungen (Seetone). Die Seebalagerungen zeigen eine Ausbildung als sandiger, schwach toniger Schluff sowie untergeordnet als stark schluffiger Sand bei einer überwiegend weichen Konsistenz.

Die Schichten sind stark wasser- und frostempfindlich sowie sehr gering wasser-durchlässig.

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächenwasser.

Grundwasserspiegel: 785,50 üNN

ca. 2 m unter dem bestehenden Gelände

Den Grundwasserleiter bilden die Quartären Kiese. Die unterlagernden Seeablagerungen können als Grundwasserstauer betrachtet werden.

Die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr beträgt zwischen 1.300 und 1.400 mm. Das Niederschlagsmaximum liegt bei 180 mm mittlerer Niederschlagsmenge/Monat in den Sommermonaten. Die hohe Niederschlagsmenge steht im Zusammenhang mit der Stauwirkung der Alpen gegen die in diesem Zeitraum herrschenden Nord- bis Nordwestwinde.

Gegen Jahresende erfolgt zugleich mit einem Wechsel der Hauptwindrichtung nach West eine merkliche Verringerung der Niederschlagsmenge (ca. 70 mm). Im April ist wiederum die Hauptwindrichtung Nordwest, damit steigen die Niederschläge allmählich wieder zum Sommermaximum an. Die mittlere Lufttemperatur liegt in Füssen zwischen 6 °C und 6,5 °C.

Potentiell natürliche Vegetation:

Auf den Seetonen des Füssener Beckens lt. Landschaftsplan: Ahorn-Eschenwald

Reale Vegetation:

Das künftige Baugrundstück ist im jetzigen Zustand eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und wird im Jahr mindestens dreimal gemäht und entsprechend oft gedüngt.

Als Leitgras:

ca. 85 % *Poa pratensis* / *Phleum pratense* / *Lolium multiflorum*

Ergänzende Arten:

ca. 15 % wie *Ranunculus acris* / *Bromus erectus* / *Heracleum sphondylium* /

*Poa trivialis* / *Dactylis glomerata* / *Taraxacum officinalis* / *Gallium mollugo* /

*Plantago major*

Bestehende Vegetation an den Nachbargrundstücken:

Im Bereich der Zufahrt: Bergahorn Hochstämme

Im Bereich der Stellplätze: Winterlinde als Hochstamm

Bäume an der Westseite: Linde, Feldahorn, Mehlbeere und Birke

Sträucher an der Westseite: ca. 2 m breiter Pflanzstreifen

Brautspiere, Sib. Hartriegel, Apfelrose, Kornelkirsche, niedere Purpurbeere

## **Bewertung des Eingriffs**

### Arten und Lebensräume

Durch den Verlust von einem großen Teil der Wiesenfläche geht auch Lebensraum für Insekten sowie die gesamte Bodenfauna verloren.

### Boden

Der größte Anteil auf die Wirkung des Schutzgutes Boden besteht im Flächenverlust der bestehenden Wiese. Durch den großflächigen Oberbodenabtrag wird das ursprüngliche Bodengefüge gestört. Durch die Stabilisierung des Baugrundes mit einer Kiesschüttung sowie der Tragschicht-Aufbau im Bereich der Fahrtwege und Stellplätze verändern das bestehende Bodengefüge (teilweiser Bodenaustausch zur Baugrundverbesserung).

### Wasserhaushalt

Oberflächenwasser:

Durch die Versiegelung eines relativ großen Anteils im Bereich der neuen Gewerbefläche wird das Oberflächenwasser nicht mehr über die Filterfunktion der Wiesenfläche zugeführt, sondern punktuell oder über Sickerrigolen dem Grundwasser zugeleitet.

Grundwasser

Es ist denkbar, dass durch das geänderte Sickerverhalten auf der Fläche das Grundwasser beeinflusst wird.

### Klima und Luft

Nur ein geringer Einfluss an Abgasemissionen durch die Zunahme des Autoverkehrs wird entstehen.

### Vegetation

Die Hauptwirkung auf die Vegetation liegt im Flächenverlust durch die Bauwerke und den Zufahrtsweg sowie durch die Stellflächen für die PKW's.

### Landschaftsbild

Der Ortsrand wird verlagert und die freie Fläche zum morphologischen Alpenrand wird eingeengt.

## **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

### Boden

Der Oberboden (Humus) wird getrennt abgeschoben und auf dem Grundstück in Mieten gelagert. Der Anteil für die geplanten Vegetationsflächen verbleibt auf dem Grundstück. Der Überschuss an Oberboden wird für die Verwendung von Pflanzmaßnahmen oder Begrünerarbeiten zwischengelagert (evtl. Verkauf an Landschaftsbau-Firmen).

### Wasserhaushalt

Bei der Versickerung des Oberflächenwassers von den Dachflächen und versiegelten Flächen im Außenanlagebereich ist darauf zu achten, dass ein direkter Kontakt zwischen Grundwasser und Einleitung des Sickerwassers ausgeschlossen wird (eine Filterschicht aus geeignetem Material muss zwischen Sickerung und Grundwasserstand eingebaut werden).

### Klima

Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen und Baum-Neupflanzungen wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

### Vegetation

Durch die bauliche Vorgabe und deren Flächenbedarf ist es nur beschränkt möglich, die Anlage mit entsprechender Bepflanzung im Landschaftsbild verschwinden zu lassen. Wie aus der Planung ersichtlich wird, bleibt nur ein kleiner Teil als Vegetationsfläche übrig.

### Arten und Lebensräume

Als Sichtschutz und zur besseren Einbindung in die Landschaft wird im Plan die Pflanzung von Bäumen und Feldgehölzen dargestellt und in den textlichen Festsetzungen die Pflanzlisten festgesetzt..

### Landschaftsbild

Trotz der Begrünungsvorschläge ist es unvermeidbar, dass sich das Landschaftsbild verändert. Die Hauptwirkung in der Veränderung liegt darin, dass die ursprüngliche Offenheit vor dem Alpenrand eingegrenzt wird. In Anbetracht einer geplanten Erweiterung (Interkommunales Gewerbegebiet) wird der geplante Ortsrand mit seiner minimalen Eingrünung im erweiterten Gewerbegebiet eingegliedert.

## **Ausgleichsflächenberechnung**

Lt. einer Vorbesprechung mit Herrn Frisch von der unteren Naturschutzbehörde kann auf diesem Gelände in der geplanten Form kein Ausgleich für den Eingriff geschaffen werden. Gemäß der anschließenden Berechnung werden die Ersatzflächen entsprechend der Eingriffsregelung vom Öko-Konto der Stadt Füssen abgebucht.

Festlegung der Kompensationsfaktoren

Kategorie 1

Gebiet geringer Bedeutung, Intensiv genutztes Grünland (gedüngte Wiese)

Eingriffsschwere, Typ A

hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere

Bewertungsfaktor 0,3 - 0,6

Gemäß Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde –Herrn Frisch- beim Landratsamt Ostallgäu am 21.05.2004 wird die Bewertung des Landschaftsbildes und die Lage im Landschaftsschutzgebiet in der vorhergehenden Tabelle nicht berücksichtigt. Es wird deshalb ein Berechnungsfaktor von 0.9 als erforderlich angesehen.

## Grundstücks-Flächenbilanz

Grundstücksflächen:	
Flur-Nr. 1747	5486 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 1113/8	544 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 846/2	<u>699 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich:	<u>6729 m<sup>2</sup></u>

## Eingriffsflächen:

Hauptgebäude ohne Erweiterung	838 m <sup>2</sup>
Garagen	38 m <sup>2</sup>
Gebäude 2. Bauabschnitt	ca. <u>780 m<sup>2</sup></u>
Gebäudeflächen	<u>1656 m<sup>2</sup></u>
Asphaltbelag 1. Bauabschnitt	1820 m <sup>2</sup>
Stellplätze in Rasenpflaster	533 m <sup>2</sup>
sickerfähiges Betonpflaster	284 m <sup>2</sup>
Betonpflaster Eingang	112 m <sup>2</sup>
Containerplatz	<u>75 m<sup>2</sup></u>
Befestigte Flächen nach dem 1. BA	<u>2824 m<sup>2</sup></u>
Erweiterung der befestigten Flächen nach dem 2. Bauabschnitt: ca.	<u>1020 m<sup>2</sup></u>
Gesamtsumme des Eingriffs:	<u>5500 m<sup>2</sup></u>

## Berechnung der Ausgleichsfläche:

$$5\,500\text{ m}^2 \times 0,9 \qquad \qquad \qquad \mathbf{4950\text{ m}^2}$$

Die erforderliche Ausgleichsfläche in Höhe von 4 950 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der im Bebauungsplan Nr. 37 „Bei der Achmühle“ festgesetzten Ausgleichsfläche abgebucht. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 4124 der Gemarkung Füssen und ist insgesamt 39.465m<sup>2</sup> groß. Im Bebauungsplan sind die Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen ausführlich beschrieben und wurden von der Stadt Füssen auch umgesetzt. Das Ökokonto ist an das BfU in Kulmbach weitergemeldet. Bisher wurden vom Ökokonto insgesamt 28.750m<sup>2</sup> für verschiedene Maßnahmen (Errichtung Festspielhaus 25.000m<sup>2</sup>, Verpachtung an den Ruderclub 2.750m<sup>2</sup> und Bebauung „FÜSIS“ 1.000m<sup>2</sup>) abgebucht. Somit stehen noch 10.715m<sup>2</sup> zur Abbuchung zur Verfügung. Nach der Abbuchung der o.g. Fläche mit 4.950m<sup>2</sup> verbleibt eine Restfläche von 5.765m<sup>2</sup> auf dem Ökokonto. Die Meldungen bzw. Abbuchungen erfolgen durch das SG Umwelt & Naturschutz der Stadt Füssen.

## **8. Immissionen / Altlasten**

### 8.1 Immissionen aus dem Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet grenzt an keine Wohn- oder Mischgebietsnutzungen an. Nach Osten ist ebenfalls ein faktisches Gewerbegebiet ohne planungsrechtliche Absicherung durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben. In die anderen Bereichen sind unbewohnte landwirtschaftliche Flächen gegeben. Die Gartenhausnutzung auf Fl.-Nr. 1754 ist widerrechtlich und nicht in Form einer Dauernutzung. Immissionsbeschränkung in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind deshalb nicht erforderlich.

### 8.2 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind in dem Bebauungsplangebiet keine Altlasten vorhanden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die städtische Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

### **9.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die städtische Kläranlage sichergestellt. Sofern gewerbliches oder industrielles Abwasser anfällt dessen Beseitigung wasserrechtlich zu behandeln ist, muss das eingeleitete gewerbliche Abwasser den Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung entsprechen. Oberflächenwasser soll versickert werden. Lagerflächen oder Fahrflächen auf denen Gewässer- oder Grundwassergefährdende Stoffe gegeben sind müssen entsprechend den einschlägigen Vorschriften dicht ausgebildet werden und darf das Oberflächenwasser erst nach Reinigung der Entwässerung zugeführt werden.

### **9.3 Stromversorgung**

Für die Stromversorgung sind die EWR zuständig. Die Sicherstellung ist zwischen Stromversorger und Unternehmen zu regeln. Nach Mitteilung der EWR ist die Versorgung grundsätzlich sichergestellt. Aufgrund des zu erwartenden Leistungsbedarfes, insbesondere hinsichtlich einer weiteren möglichen Entwicklung nach Westen, müsste ein zentraler Standort gefunden werden. Es wird deshalb eine Übergangslösung im Bereich des bestehenden 20-kV Erdkabels, außerhalb des Plangebietes, mit einer wiederabbaubaren Trafostation vorgeschlagen. Der Stadtrat hat dieser Übergangslösung in seiner Sitzung am 03.08.2004 mit der Maßgabe zugestimmt, dass die erforderlichen Grundstücksbereitstellungen und sonstigen Maßnahmen zu Lasten des Energieversorgers erfolgen.

### **9.4 Telekommunikation**

Erforderliche Maßnahmen die über die bestehenden Anschlüsse hinausgehen sind vom Versorgungsträger zu treffen.

### **9.5 Abfallbeseitigung / Abfallverwertung**

Die Abfallbeseitigung ist gemäss der Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. Auf das Merkblatt des Landkreises wird verwiesen.

## **10. Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf vom März 2004. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters (Bayerische Rechtssammlung 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

Füssen, 14.10.2004  
STADT FÜSSEN

gez.

---

Gangl, Erster Bürgermeister