



**STADT  
FÜSSEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
W 61 - KEMPTENER STRASSE  
SONDERGEBIET**

**BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den

08.07.2014

Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
Lechtorstraße 17  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **Hinweise zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes**

Mit Bauantrag vom 05.04.2012, AZ: 40-332/12 hat die Firma Herimo Immobilien GmbH und Co.KG einen Antrag auf Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes gestellt.

Beantragt wurde der Neubau eines Getränkemarktes. Bei dem betreffenden Gebiet handelt es sich um ein weitestgehend bebautes Areal in dem sich der bestehende Verbrauchermarkt (V-Markt) mit einer Flächengröße von 7314,17 m<sup>2</sup> netto Verkaufsfläche befindet. Zusätzlich wurde nun eine netto Verkaufsfläche von 799,66 m<sup>2</sup> für den geplanten Getränkemarkt beantragt.

Am 03.04.2012 hat der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschlossen, die notwendigen Gespräche in Bezug auf eine erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet zu führen.

In Vorgesprächen mit dem Landratsamt, Frau Regierungsdirektorin Hummel, sowie mit Herrn Dr. Freund von der Regierung von Schwaben wurde klargelegt, dass die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung mittels eines entsprechenden Gutachtens zu belegen ist, bevor das Bauleitplanverfahren in Gang gesetzt werden kann.

Aus diesem Grund wurde eine Auswirkungsanalyse durch die Beratungsgesellschaft "Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH" in Auftrag gegeben.

Im Rahmen Ihrer Begutachtung wurde in der vorgelegten Auswirkungsanalyse festgestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt bestehen.

Auf Grund dieser Aussagen konnte der Planentwurf des Architekturbüros Hörner erstellt werden.

## **2 Allgemeines**

Die Stadt Füssen mit ihren ca. 15.000 Einwohnern liegt etwa 800 m über NN am Nordrand der Alpen. Ihre Gemeindegrenze im Süden stellt zugleich die Staatsgrenze mit Österreich dar. Mit ihren eingemeindeten Ortsteilen Bad Faulenbach, Hopfen am See, Eschach und Weißensee liegt Füssen im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben im Landkreis Ostallgäu.

Die Kreisstadt Marktoberdorf mit dem Landratsamt Ostallgäu liegt ca. 30 km, der Sitz des Regierungsbezirks Schwaben, Augsburg ca. 100 km und die Landeshauptstadt München ca. 110 km von Füssen entfernt. Füssen ist durch die Bundesstraßen B 16, 17 und 310 sowie durch die Autobahn A 7 Flensburg – Würzburg – Ulm – Füssen zu erreichen.

Im Stundentakt werden die Städte München und Augsburg von Füssen aus mit der Bahn angefahren.

Die Gemarkung Füssen ist Zollgrenzbezirk und war auch historisch gesehen schon immer ein wichtiger Grenzübergang mit den Bundesstraßen B 16, 17 und 310. Internationale Bedeutung erhielt dieser Grenzübergang nach Fertigstellung der Autobahn A 7 zur österreichischen Autobahn A 12 (E17 von Bregenz über Innsbruck in Richtung Salzburg –Wien).

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Füssen wurde von der Ortsplanungsstelle für Schwaben in Augsburg und der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan vom Büro für Landschaftsplanung W. Blendermann erstellt und von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 6. Oktober 1987, Nr. 420 – 4621 / 201.4 genehmigt. Der Plan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung seit 02.01.1989 rechtsverbindlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits zum Teil als Sondergebietsfläche "Handel" dargestellt. Die bestehenden und neu geplanten Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel befinden sich im Bereich der dargestellten Gewerbeflächen auf den Fl.Nr.: 1740 und 1743.

Insofern ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Zuge einer redaktionellen Berichtigung sind die Stellplatzflächen sowie die bestehende Autowaschanlage noch dem Sondergebiet zuzuschlagen.



### **3.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Auf Grund des Bauantrages vom 05.04.2012, AZ: 40-332/12 zur Errichtung eines Getränkemarktes wurde seitens des Landratsamtes festgestellt, dass der bestehende V-Markt mit 8235 m<sup>2</sup> im unbeplanten Innenbereich liegt und ohne die Aufstellung eines rechtsgültigen Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ keine Genehmigungsfähigkeit gegeben ist.

Um die notwendigen Grundlagen für ein Bauleitplanverfahren zu schaffen war es notwendig eine Auswirkungsanalyse für den Standort erstellen zu lassen. Nachdem das Ergebnis hierzu positiv ausgefallen ist und zudem der geplante Getränkemarkt als selbstständige Verkaufsstätte geplant ist, konnten die weiteren Planungen vorangetrieben werden.

Insgesamt soll der Charakter eines typischen Sondergebietes, das sich über die Jahre an dieser Stelle entwickelt hat, mit günstiger Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz erhalten und festgeschrieben werden.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich in westlicher Randlage von Füssen.
- Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Gewerbegebietes, in dem weitere zusätzliche Baukörper eingeplant wurden.
- Das Maß der baulichen Nutzung liegt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> überbauter Fläche, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz erforderlich wäre. Es handelt sich jedoch um eine Überplanung einer bestehenden und zum Großteil bebauten Fläche. Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

### **3.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan**

Gemäß Anlage 1 des Landesentwicklungsplanes 2013 ist die Stadt Füssen als zentraler Ort, Mittelzentrum, eingestuft.

Der LEP weist für das Plangebiet folgende maßgebliche Aussagen auf:

#### Ressourcen schonen

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

#### Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### Einzelhandelsgroßprojekte

##### Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

##### Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

##### Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die

100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Durch die geplante Nachverdichtung bzw. Erweiterung des bestehenden Einzelhandels werden die zuvor aufgeführten Ziele des Landesentwicklungsplanes eingehalten. Dies wird zusätzlich durch die erstellte Auswirkungsanalyse bestätigt die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

Das Projekt der Erweiterung des genehmigten Bestandes an der Kemptener Straße in Füssen ist in der begutachteten Version als städtebaulich verträglich einzuschätzen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte (im Einzugsbereich) und die Innenstadt (oder den neu etablierten Theresienhof) sind nicht zu erwarten!

Die städtebauliche Integration ist für den gut sichtbaren Standort nachweisbar. Der geplante Standort wirkt zum größten Teil in die Umsatzstrukturen der Stadt Füssen. Es sind keine größeren Verflechtungsbeziehungen zu Standorten außerhalb der Stadt festzustellen. Damit liegt auch keine überörtliche, regionale oder überregionale Bedeutsamkeit vor.

Der bestehende Betriebstyp (Getränkemarkt) bringt eine Verbesserung der Angebots- oder Sortimentsstruktur mit sich. Eine Strukturstärkung sowie Versorgungsverbesserung (qualitativ) ist zu erkennen.

Der Abwägungsschwellenwert für die Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen wird nicht überschritten. Dabei sind keine städtebaulich schädlichen Umsatzumlenkungen von bestehenden Magnetbetrieben zu erwarten. Daher wird durch die geplante Ansiedlung das Beeinträchtigungsverbot nicht unterlaufen.

Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt oder bestehende Nahversorgungsstrukturen bei der geplanten Weiterentwicklung des Standortes zu erwarten.

Die geplante Erweiterung ist in seiner Form und räumlichen Ausprägung als städtebaulich verträglich für die Stadt Füssen zu werten.

#### **4 Lage und Bestand**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Füssen und ist von der Innenstadt ca. 2,0 km entfernt. Es wird im Norden von der Kemptener Straße begrenzt. Im Westen und Osten schließen bestehende Gewerbebetriebe an, die sich im nicht beplanten Bereich befinden, jedoch auf Grund ihrer Struktur als Gewerbegebiete einzustufen sind.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen ebenfalls als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Im Osten befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bebauungsplan W2 - Gewerbegebiet, im Westen der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 45 - Kemptener Straße.



Im Süden grenzt der Birkenbühlwald an das Plangebiet an.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der Fl.Nr.: 1180/16 eine Grünfläche mit gewachsenem Baumbestand, die jedoch im Sinne des Waldgesetzes nicht mehr der vorgenannten Waldfläche zuzuordnen ist.

Das Baugebiet ist als Eben zu bezeichnen, lediglich die Grünfläche der Flurnummer 1180/16 ist eine Hanglage

Aufgrund der Höhenlage, ca. 789 m ü. NN, in Bezug zu den Gewässern der Umgebung ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse nicht erkennbar.

## 5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Sondergebiet**, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt.

Zulässig sind zu dem bestehenden Verbrauchermarkt ein Getränkemarkt als selbständige Einheit mit 800 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche, eine Tankstelle und eine Waschanlage.

Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen.

Für die bestehende Nettoverkaufsfläche werden folgende Sortimentsflächen festgesetzt:

- Handwerker	2.300 qm
- Food	1.740 qm
- Auto-Elektro Saison	1.343 qm
- Haushalt	495 qm
- Drogerie	221 qm
- Textil	459 qm
- Schuhe	272 qm

- Metzgerei	20 qm
- Bäckerei	20 qm
- Kassenzone	306 qm
- Garten	70 qm
- Mietfläche	71 qm
Gesamt	7.317 qm

Für den geplanten Getränkemarkt wird eine Nettoverkaufsfläche von weiteren 800 qm festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl und die höchstzulässige First- und Wandhöhe der Gebäude (siehe Nutzungsschablone und Textziffer 3).

Für die Ermittlung der GRZ und GFZ für den Verbrauchermarkt sind die Fl.Nr. 1734/2, 1735/1, 1740, 1743 und 1180/16 maßgebend.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ orientiert sich am Bestand, wobei der geplante Getränkemarkt berücksichtigt ist. Da die Gebäude sich auf unterschiedlichen Flurnummern befinden und zudem die notwendig anrechenbare Grünfläche der Fl.Nr.: 1180/16 auf die GRZ anzurechnen ist, wurden bei der Festsetzung zur GRZ und GFZ die bezugsrelevanten Flurnummern aufgeführt.

Obwohl die als private Grünfläche festgesetzte Fl.Nr.: 1180/16 einen waldähnlichen Baumbestand aufweist, ist diese durch einen Wald- und Wirtschaftsweg räumlich zu dem hinter liegenden Waldgebiet getrennt. Nach Aussage des staatlichen Forstamtes ist diese Fläche demzufolge auch kein Waldgebiet im Sinne des bayerischen Waldgesetzes. Um die Kappungsgrenze von 0,8 der GRZ gem. des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zu überschreiten, ist es notwendig diese in die Berechnungen mit einzubeziehen.

Die First- und Wandhöhen schreiben den Bestand fest und gelten auch für die geplanten Baumaßnahmen.

Durch die bereits bestehenden Grenzbe- und Überbauungen, sowie durch die bestehende Gebäudelänge (ca. 140 m) und Gebäudebreite (ca. 110 m) des Hauptgebäudes war es notwendig, gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO hier eine geschlossene Bauweise festzusetzen.

Für die, gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Füssen notwendigen, Stellplätze wurden entsprechende Flächen ausgewiesen.

Im Bereich der Grünordnung wurde ein Pflanzgebot im Verhältnis zu einer Flächengröße ( 1 Baum je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an aktuellen Bebauungsplänen der Stadt Füssen und berücksichtigt somit das Gleichbehandlungsgebot.

Ebenso verhält es sich mit den weiteren gestalterischen Festsetzungen sowie die Behandlung der Werbeanlagen, die zum Einen den Bestand festschreiben zum Anderen auch Festsetzungen aktueller Bebauungspläne berücksichtigen.

## **6 Erschließung**

Das Planungsgebiet wird verkehrlich durch die Kemptener Straße erschlossen und ist an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## **7 Immissionsschutz**

Im näheren und weiteren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich weitere Gewerbegebiete, sodass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Zudem wurden die, gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale städtische Wasserversorgung.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

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

### **8.3 Energieversorgung**

Die Elektrizitätswerke Reutte (EWR), Betriebsstelle Füssen, versorgen das Baugebiet mit Strom.

### **8.4 Telekommunikation**

Der Anschluss an das Fernmelde- und Breitbandkabelnetz der Telekom ist gegeben.

### **8.5 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Anfallender Bio- und Restmüll wird grundsätzlich in 14-täglichem, alternierendem Abfuhrhythmus erfasst. Die nach Aussortierung der Abfälle zur Verwertung verbleibenden Abfälle zur Beseitigung werden auf den dem Landkreis zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen entsorgt. Der erfasste Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht.

## 9 Planungsstatistik

Gesamtfläche Geltungsbereich	32.410 m <sup>2</sup>	100,00 %
Bauland	30.496 m <sup>2</sup>	94,09 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.914 m <sup>2</sup>	5,91 %
private Grünfläche	~ 6.106 m <sup>2</sup>	20,00 %
Nettobauland Sondergebiet	13.082 m <sup>2</sup>	40,36 %

Stadt Füssen, den

Jacob  
Erster Bürgermeister