

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan W 80 – Gewerbe-dreieck ist nach § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Geltungsbereich und Bestandteile der Planung:**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im am Westrand der Ortslage Füssen, westlich der Hiebelerstraße im Dreieck zwischen der B 310 und der Kemptener Straße. Die genaue Abgrenzung ist der gegenständlichen Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Der Bebauungsplan W 80 – Gewerbe-dreieck besteht aus dem textlichen Teil – der Satzung – und dem zeichnerischen Teil – der Bebauungsplanzeichnung mit den Verfahrensvermerken –, jeweils in der Fassung vom 03.03.2026. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 03.03.2026, beige-fügt. Ebenfalls Bestandteil der Planung sind die beiden Pflege- und Entwicklungspläne für die Kompensationsflächen Fl.Nr. 1031/6 (Teilfläche) Gemarkung Lengenwang, vom 13.01.26 und Fl.Nr. 2002 (Teilfläche) Gemarkung Füssen, vom 14.01.26. Als Gutachten zum Plangebiet wurden eine Baugrunderkundung (Gutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH, Projekt-Nr.: G-630922, Datum: 12.12.22) und eine Schalltechnische Untersuchung (em plan, Bearbeitungsstand 06/2023, Projekt-Nr.: 2023 1721, Stand: 06/2023) erstellt und der Planung beige-fügt.

### **Zusammenfassung der Ziele und Zwecke der Planung (gemäß § 1 Abs. 3 BauGB):**

Die Stadt Füssen benötigt für Neuansiedlung und Expansionswünsche ortsansässiger Firmen dringend neue Gewerbeflächen. Neben der bestehenden Gewerbebebauung des Gewerbegebiets West (Bebauungsplan W 20), vorbelastet durch die Bundesstraße B 310 sowie der Kemptener Straße, liegt ein im Flächennutzungsplan bereits für gewerbliche Bebauung vorbereiteter Bereich. Wohnbebauung liegt nicht in der Nähe. Die künftige Gewerbenutzung soll sich hinsichtlich der Emissionen an die benachbarten Gewerbenutzungen angleichen und flächeneffizient mit mehreren Geschossen und höheren Bauten an der landschaftsbildlich unbedeutsamen Stelle eingefügt werden. Den besonderen Boden- und Wasserverhältnissen auf den Wiesenalkböden mit teils sehr flachen Grundwasserflurabständen ist dabei Rechnung zu tragen. Der entstehende Eingriff wird aufgeteilt auf eine gemeindliche Fläche, der sog. „Roßweide“ und eine weitere, zugeordnete Ökofläche auf der Gemarkung Lengenwang bei Altusried verbindlich zugeordnet. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der beige-fügten Pläne sind entsprechend umzusetzen und maßgebliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Eingriffe.

#### Verfahren:

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat sich am 31.05.2022 für die Durchführung einer Bauleitplanung für die Erweiterung des Gewerbegebiets an der gegebenen Stelle entschieden und das Büro abtplan – architektur & stadtplanung, Kaufbeuren, zur Erstellung der Bauleitplanung beauftragt.

Dem vorgelegten Vorentwurf wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.10.2022 zugestimmt. Konzeptionell bestand damals der Umfang des Plangebiets mit Stichstraße und zentralem Wendekreis schon.

Die Öffentlichkeit hatte im Zeitraum vom 17.11.2022 bis 19.12.2022 Gelegenheit, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu informieren und zu äußern. Die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte mit Schreiben durch die Stadtverwaltung vom 10.11.2022 und ebenfalls mit Termin zum 19.12.2022. Die Unterlagen beinhalteten bereits die Begründung und das Grundgerüst des Umweltberichtes

Im Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat mit Beschluss vom 04.07.2023 die zum frühzeitigen Verfahren vorgetragenen Anregungen abwägend behandelt und den Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung gefasst.

Als Reaktion auf die eingegangenen Stellungnahmen und vorbereitend für die Erschließungsplanung wurden mit dem frühzeitigen Verfahren ein Bodengutachten und eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Auf Grund der Bodenuntersuchungen und der noch abzustimmenden Leitungsführung sollte zunächst die Erschließungsplanung für das Gebiet weiter fortschreiten, bevor der Entwurf weiterzuführen war. Lärmbedingt wurde auch das zunächst ausnahmsweise betriebsbezogene Wohnen als unzulässig erklärt. Auf Grund personeller Wechsel und komplexerer Abstimmungen zu den aufzuwertenden Flächen für den Ausgleich waren mehrere Optionen für Ausgleichsflächen wieder verworfen worden, bis Ende 2025 die gegenständlichen Flächen als Verfügbar und geeignet identifiziert werden konnten. Die Verkehrsererschließung war zwischenzeitlich durchgeplant, ausgeschrieben und umgesetzt worden.

Die Veröffentlichung des Entwurfs fand im Zeitraum vom 16.01.2026 bis 20.02.2026 statt. Die Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte mit Schreiben durch die Stadtverwaltung vom 19.01.2026 und ebenfalls mit Termin zum 20.02.2026.

Die zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung 03.03.2026 zur Kenntnis genommen, soweit erforderlich abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Auf die Anregungen der Behörden hin wurden die Formulierungen der Satzung verständlicher gefasst und die Erkenntnisse aus den Planungsinformationen noch ausführlicher dargestellt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt und damit kann der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten.