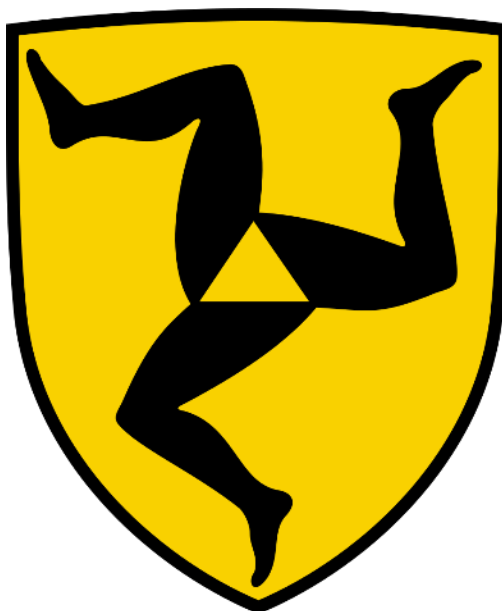


Stadt Füssen  
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan  
Bebauungsplan W 80 – Gewerbedreieck

i. d. Fassung vom 03.03.2026

Inhalt:

Satzung  
Planzeichnung  
Begründung  
Umweltbericht

|                                                                                                                                 |                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftraggeber</b><br>Stadt Füssen<br>Lechhalde 3<br>87629 Füssen                                                              | Tel.: 08362.903.0<br>Fax: 08362.903.200                                                                    |
| <b>Planung städtebaulicher Teil</b><br><b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung<br>Hirschzeller Straße 8<br>87600 Kaufbeuren | Tel.: 08341.99727.0<br>Fax: 08341.99727.20<br>E-Mail: <a href="mailto:info@abtplan.de">info@abtplan.de</a> |

# Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan W 80 – Gewerbegebiet mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im am Westrand der Ortslage Füssen, westlich der Hiebelerstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1157/6 (TF), 1158 (TF), 1159 (TF), 1159/4 (TF), 1160, 1161, 1162, 1163 und 1086, alle Gemarkung Füssen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 03.03.2026. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

## § 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 80 – Gewerbegebiet wird festgesetzt als:

3.1.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

3.1.2 Allgemein zulässig sind

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Anlagen für sportliche Zwecke

3.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

3.1.4 Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- b) Vergnügungsstätten
- c) Tankstellen, es sei denn, diese dient dem firmeneigenen Fuhrpark
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- e) Wohnmobilstellplätze
- f) Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Liste,
  - Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:
  - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
  - Sortimente des Innenstadtbedarfs:
  - Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
  - Baby- und Kinderartikel
  - Bekleidung
  - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
  - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
  - Drogerie- und Parfümeriewaren

- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

3.1.5 Trafostationen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

#### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und in § 8 dieser Satzung enthalten.  
Untere Bezugshöhe ist die OK FFB EG (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss)
- 4.2 Betriebsgebäude gelten als eingeschossig bis zu einer Traufhöhe von 4,0 m, als zweigeschossig bis zu einer Traufhöhe von 7,0 m, als dreigeschossig bis zu einer Traufhöhe von 10,50 m und als viergeschossig bei größeren Traufhöhen.  
Bauliche Anlagen, die eine Wandhöhe entsprechend Satz 1 und 2 von 8,0 m überschreiten, benötigen entsprechend der Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern vom 3. Juli 1980 (Nr. 815-7833a-12-1/79) über den beschränkten Bauschutzbereich für das Segelfluggelände Füssen eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde, Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern.
- 4.3 Kellergeschosse sind zulässig. Die Hinweise zum Grundwasserschutz am Ende der Satzung sind zu beachten.

#### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 100 m.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Regelung der Bayerischen Bauordnung.

#### § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
- 6.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung ist generell zulässig.
- 6.3 Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen.

#### § 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - Regiosaatgut) zu begrünen. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche einschließlich eines mindestens 3 m breiten Randstreifens (zwischen den Baugrundstücken, ausgenommen Zufahrten) sind als Grünfläche anzulegen. Je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird die Pflanzung von mindestens 2 Bäumen der Pflanzliste 1 oder 2 vorgeschrieben.
- 7.2 Die Anpflanzung der privaten Flächen hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres zu erfolgen.  
*Hinweis:* Zu den Eingabeplänen wird ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung erforderlich.
- 7.3 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus den nachfolgenden Pflanzlisten auszuwählen.

Pflanzliste 1 (Großbäume)

*Acer pseudoplatanus*  
*Acer platanoides*  
*Carpinus betulus\**  
*Fagus sylvatica*  
*Quercus robur*  
*Prunus avium\**  
*Sorbus aucuparia*  
*Tilia cordata*

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 16-18 cm

Berg-Ahorn  
 Spitz-Ahorn  
 Hainbuche  
 Rot-Buche  
 Stiel-Eiche  
 Vogelkirsche  
 Vogelbeere  
 Winter-Linde

Pflanzliste 2 (Obstgehölze)

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. H. STU 14-16 cm  
 oder Halbstamm 3 x v. H. STU 10-12 cm

**Äpfel**

Berner Rosenapfel  
 Klarapfel  
 James Grieve  
 Glockenapfel  
 Clapps Liebling  
 Gellerts Butterbirne  
 Hedelfinger  
 Wangenheims Früh

**Birnen:****Kirsche:****Zwetschge:**Pflanzliste 3 (Sträucher)

*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Rosa arvensis*  
*Rosa canina*  
*Sambucus nigra*  
*Salix eleagnos*  
*Salix purpurea*  
*Viburnum lantana*

Mindestqualität:

v. Strauch H 60 – 100 cm (autochthones Pflanzgut)

Kornelkirsche  
 Roter Hartriegel  
 Hasel  
 Eingrifflicher Weißdorn  
 Liguster  
 Heckenkirsche  
 Acker-Rose  
 Hunds-Rose  
 Schwarzer Holunder  
 Lavendel-Weide  
 Purpur-Weide  
 Wolliger Schneeball

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Die Vorschriften des Forstvermehrungsgutsgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

- 7.5 Als Eingriff zu werten sind insgesamt 4,7 ha. Die Ausgangswertigkeit ist „gering“ (3 WP). Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (0,8) und des Planungsfaktors (-10%) ergibt dies einen **Ausgleichsbedarf** von **101.600 Wertpunkten**.

Teils werden dafür ca. 0,45 ha der „Roßweide“, Fl. Nr. 2002, Gemarkung Füssen, der Stadt Füssen verwendet und dort auf dem Teilbereich des Intensivgrünlandes (G11, ca. 0,42 ha) die Nutzung extensiviert (G214). Damit wird eine Verbesserung von 37.890 WP erzielt.

Der weitere Ausgleichsbedarf wird auf ca. 0,7 ha der Fl. Nr. 1031/6, Gemarkung Lengenwang das Intensivgrünland (G11) extensiviert und mit Streuobst überstellt (B432). Dies erbringt eine Aufwertung um 63.720 WP. In Summe werden so **101.610 Wertpunkte erbracht** und der Eingriff ist somit kompensiert.

Verbindlich sind die Flächen und Maßnahmen über die Unterlagen mit Pflege- und Entwicklungsplänen der Arbeitsgemeinschaft Rösel & Tochter zum Bebauungsplan „W80 – Gewerbebedrieck“ als Anlage zur Satzung.

## § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Für Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°.
- 8.2 Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit rotbraunem Material zu erfolgen.
- 8.3 Eine Gebäudehöhe von 16 m darf nicht überschritten werden. Die Gebäudehöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut und bei Satteldächern und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes. Technische Anlagen (z.B. Schornsteine) sind bis zu einer maximalen Höhe von 30 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Diese darf maximal 0,5 m über dem Durchschnitt des natürlichen Geländes an den Gebäudeecken betreffen, maximal jedoch auf 788,3 m NHN.

- 8.4 Der zulässige Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an der Giebel- und Traufseite mindestens 0,60 m, bei Flachdächern 0,10 m bis 0,50 m.
- 8.5 Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände liegen. Ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Laderampen.
- Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind. Die Dachfarbe ist in rot bis dunkelbraun zu halten. Flachdächer sind zu bekiesen bzw. als Dachbegrünung (z. B. extensiv) auszuführen. Farbige Anstriche sind als Ausnahme nach Vorlage entsprechender Pläne zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**:  
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;  
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe, Glasbausteine.
- 8.6 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom u. dgl. sind nicht zulässig; sie sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.
- 8.7 Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO).

### § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,00 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Zäune müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einhalten. An Straßeneinmündungen und Kurven darf die Verkehrssicherheit durch Sichtbehinderungen nicht beeinträchtigt werden.
- 9.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften sind mit dem Baugesuch in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- 9.3 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen. Soweit erforderlich sind Keller wasserdicht auszuführen.

### § 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Je Gewerbebetrieb ist maximal nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zulässig; dies gilt auch, wenn sich mehrere Gewerbebetriebe auf einem Grundstück befinden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.
- 10.2 Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sein, maximal jedoch nicht höher als 6,00 m. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 0,80 m hoch sein. Grafische Logos sind hiervon ausgenommen.
- 10.3 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.
- 10.4 Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit gegenüber der Bundesstraße B 310 nicht beeinträchtigen. Insbesondere dürfen sie nicht auf die Bundesstraße B 310 gerichtet sein. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

## § 11 Immissionen

- 11.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

| Teilfläche | Emissionskontingente LEK in dB(A) / m <sup>2</sup> |                  |
|------------|----------------------------------------------------|------------------|
|            | Tag (6-22 Uhr)                                     | Nacht (22-6 Uhr) |
| GE 1       | 61                                                 | 45               |
| GE 2       | 64                                                 | 48               |
| GE 3       | 63                                                 | 48               |

Ein Vorhaben, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,i}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $i$  die Bedingung

$$L_{r,i} \leq L_{EK} - \Delta L_i \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_i$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

## § 12 Hinweise und Empfehlungen

- 12.1 Immissionsschutz:

Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm. Deren Einhaltung ist zusammen mit den Baugenehmigungsunterlagen eines Bauvorhabens nachzuweisen.

- 12.2 Denkmalpflege:

Im Plangebiet liegen keine Informationen zu Denkmälern vor. Eventuell dennoch auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie 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 BayDSchG:

*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.“*

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

- 12.3 Oberboden:

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- 12.4 Bodenschutz:

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

**Altlasten:**

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbe-dreieck" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagierungen überprüft. Nach den bei der unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

**Schutzgut Boden:**

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Aufgrund der Lage des zu bebauenden Grundstücks ist anfallender Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Aufgrund der Eingriffsgröße und der sensiblen humosen Böden wird dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Es wird zudem auf das vorliegende Baugrundgutachten von GEO-Consult in der Anlage zum Bebauungsplan hingewiesen. Es wird dringend empfohlen für jedes Bauvorhaben gezielte Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

**12.5 Grundwasserschutz:**

Im Plangebiet ist von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen.

Um sicher auszuschließen, dass sich die Baumaßnahmen nachteilig auf das Grundwasser (durch Aufstau, Umlenkung oder Absenkung) und auf die Rechte Dritter auswirken, ist aus fachlicher Sicht für Tiefbaumaßnahmen eine hydrogeologische Beurteilung der Grundwassersituation im Plangebiet erforderlich.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden. Grundsätzlich empfehlen wir, von einer Unterkellerung von Gebäuden abzusehen.

Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und ggf. auf das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Hinweis: Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten Wassers über Brunnen in das Grundwasser anzustreben.

Hinweis: Bauwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung wird dringend empfohlen, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet empfehlen wir, die Wärme- bzw. Kälteversorgung bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit über die thermische Nutzung des Grundwassers (Grundwasserwärmepumpen) herzustellen.

**12.6 Löschwasserbereitstellung:**

Die Löschwasserversorgung ist laut Stadtwerken Füssen mit maximal 48m<sup>3</sup>/2h über eine geplante DN 100 Hauptversorgungs-Stichleitung abzeichenbar.

**12.7 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung:**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende

Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

#### 12.8 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Beleuchtung soll in den Außenbereichen nur bei Dunkelheit und im erforderlichen Maße erfolgen. Ist eine nächtliche Beleuchtung erforderlich, so sollen geschirmte LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup> verwendet werden. Auf das Anstrahlen von großflächigen Fassadenbereichen ist zu verzichten.

### § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan W 80 - Gewerbedreieck, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 03.03.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

---

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

#### Anlagen:

- Baugrunderkundung Gutachten der Geo-Consult Allgäu GmbH, Bauvorhaben: Erschließung Gewerbedreieck W80, Ort: Westlich der Hiebelerstraße und Steinbrecherstraße, Flur-Nr.: 1158, 1160, 1161, 1162, 1163, 87629 Füssen, Projekt-Nr.: G-630922, Datum: 12.12.22
- Schalltechnische Untersuchung des Büros am plan, Vorhaben: Stadt Füssen, Bebauungsplan „W 80 – Gewerbedreieck“, Bearbeitungsstand 06/2023, Projekt-Nr.: 2023 1721, Stand: 06/2023
- Arbeitsgemeinschaft Rösel & Tochter zum Bebauungsplan „W 80 - Gewerbedreieck“: Pflege- und Entwicklungsplan, Kompensationsflächen Fl.Nr. 1031/6 (Teilfläche) Gemarkung Lengenwang, 13.01.26; Pflege- und Entwicklungsplan, Kompensationsflächen Fl.Nr. 2002 (Teilfläche) Gemarkung Füssen vom 14.01.26; Kompensationsberechnung nach Leitfaden 21, vom 14.01.26

## Begründung

### 1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im am Westrand der Ortslage Füssen, westlich der Hiebelerstraße. Das Plangebiet beinhaltet die Grundfläche bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1157/6 (TF), 1158 (TF), 1159 (TF), 1159/4 (TF), 1160, 1161, 1162, 1163 und 1086, alle Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

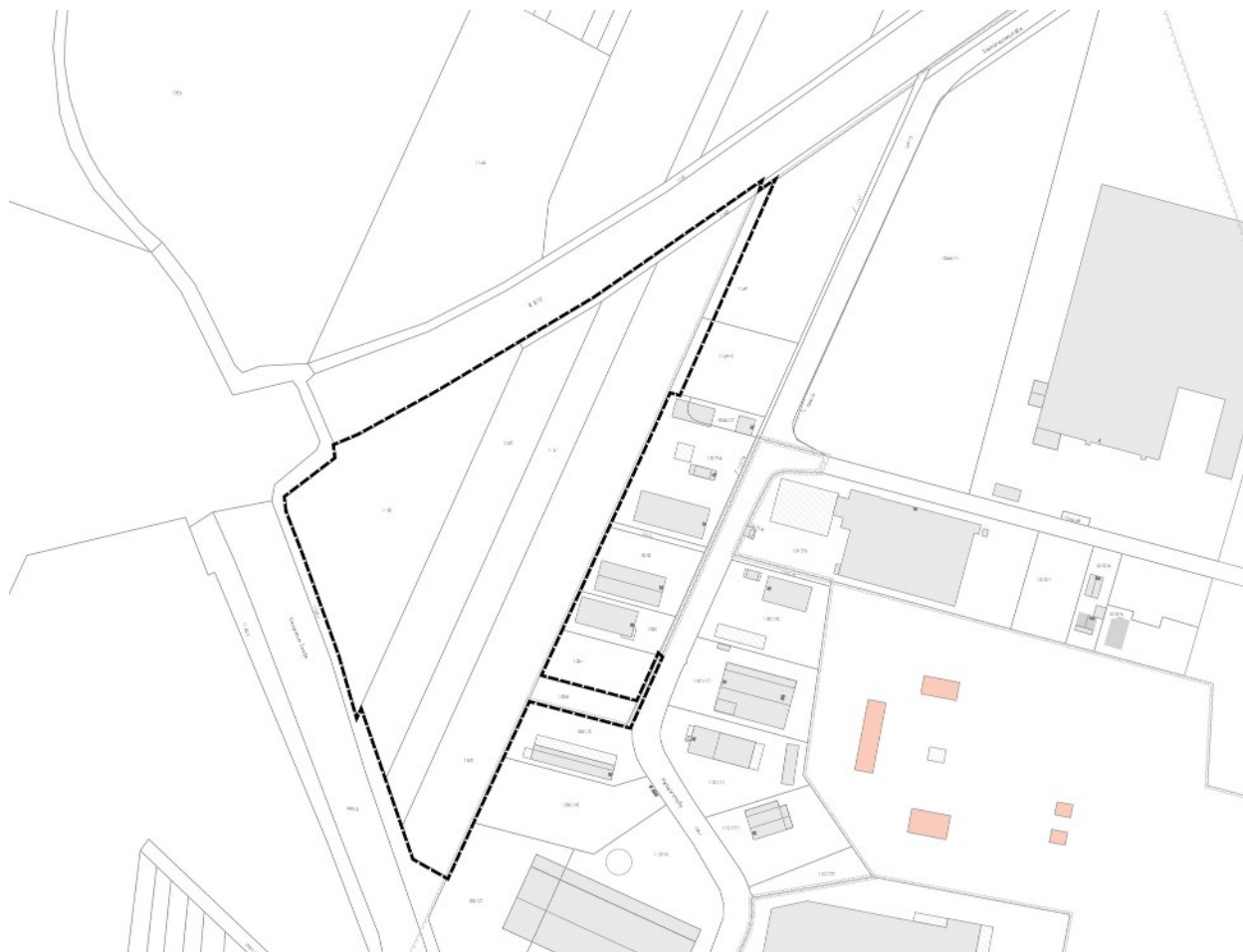


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Stadt Füssen benötigt für Neuansiedlung und Expansionswünsche ortsansässiger Firmen dringend neue Gewerbeflächen. Für diese bietet sich ein grob dreieckig geformtes Areal westlich bebauter Gewerbeflächen der bestehenden Bebauungspläne W 20 - Gewerbegebiet West, zweite Änderung und der „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ an. Dieses liegt weitab jeglicher Wohnbebauung und wird neben der existierenden Gewerbebebauung auch von der Bundesstraße B 310 sowie der Kemptener Straße, einer Hauptverkehrsverbindung Füssens, begrenzt. Die Ausweitung der bestehenden Gewerbegebiete in dieses Areal erscheint sinnvoll, da keine Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung bestehen und das Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch Gewerbe und Verkehrsadern auch kaum anderweitig genutzt werden kann.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (RP 16) dargelegt.

Füssen gehört hinsichtlich der Gebietskategorie gemäß LEP zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß RP 16 gehört Füssen zum Alpengebiet. Die Stadt ist als Mittelzentrum gekennzeichnet.

Im Plangebiet liegen gemäß Regionalplan Allgäu keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan gekennzeichneten Gebiete (vgl. RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung und Karte 3 Natur und Landschaft).

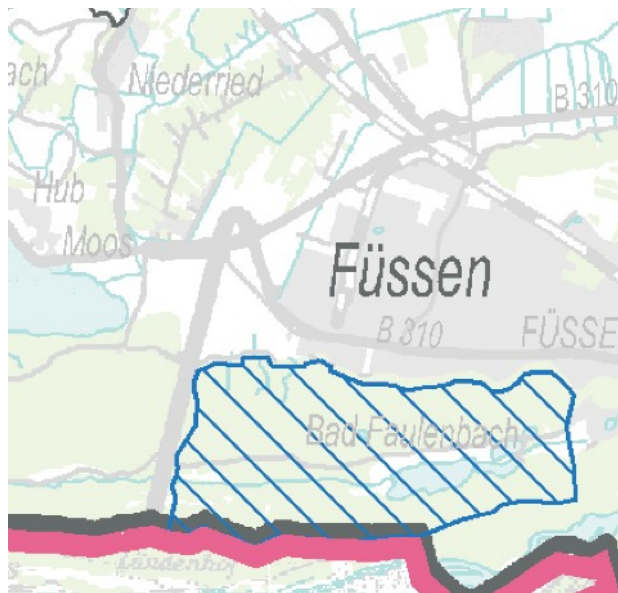


Abbildung 2: Ausschnitt Karte 2, Regionalplan 16 Allgäu, Siedlung und Versorgung

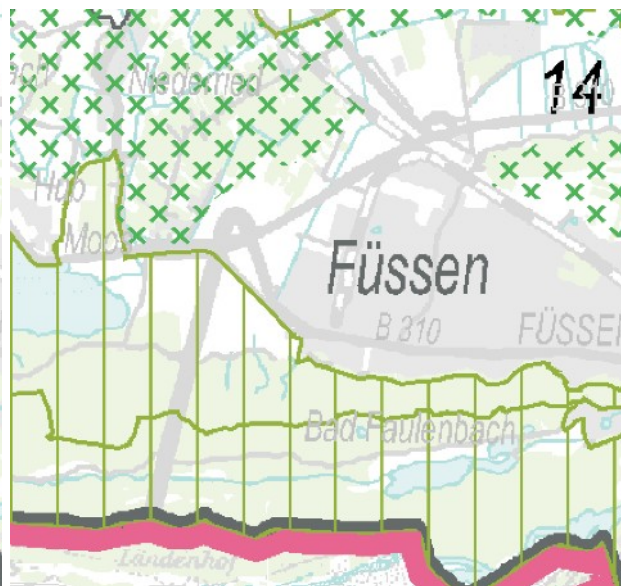


Abbildung 3: Ausschnitt Karte 3, Regionalplan 16 Allgäu, Natur und Landschaft

Gemäß Alpenplan des LEP liegt das Plangebiet knapp außerhalb des Alpenraums.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm (derzeit im Stand von 2023) und Regionalplan 16 (jüngst: 4. Änderung vom 30.04.2024).

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.  
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.  
(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

## 2. Raumstruktur

- 2.1.1 (G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.
- 2.1.2 (Z) Das zentralörtliche System in Bayern umfasst folgende Stufen:
- a) Grundzentren,
  - b) **Mittelzentren** [...]
- (Z) Die **Mittel**-, Ober- und Regionalzentren sowie die Metropolen werden gemäß Anhang 1 festgelegt.
- 2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- (G) **Mittelzentren** sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.
- 2.1.4 (Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.
- 2.1.7 (G) Die als **Mittelzentrum** eingestuftten 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.
- 2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
- (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
- Ländlicher Raum, untergliedert in
    - a) allgemeiner ländlicher Raum und
    - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
  - Verdichtungsraum.
- Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.
- 2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung durch zeitlich flexible, bedarfsgerechte Bedienformen des öffentlichen Verkehrs ergänzend gesichert,
  - die Ortskerne gestärkt und entwickelt und
  - Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge möglichst zentrumsnah erhalten und bestehende Defizite auch unter Einbeziehung digitaler und mobiler Angebote oder interkommunaler Lösungen abgebaut werden.

## 3. Siedlungsstruktur

- 3.1.1 Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
- (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (G) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

## 4. Verkehr

- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.
- 4.2 (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

## 5. Wirtschaft

- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- 5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.  
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- 5.4.3 (G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

## 6. Energieversorgung

- 6.1.1 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere  
- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher.  
(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.
- 6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.  
(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.
- 6.2.3 (G) Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden.

## 7. Freiraumstruktur

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.2.2 (G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Der Trinkwasserversorgung soll bei der Grundwassernutzung, insbesondere vor der Bewässerung und in Trockenzeiten, der Vorzug gegeben werden.
- 7.2.5 (G) In den Regionalplänen können Überschwemmungsgebiete sowie raumbedeutsame Standorte für Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes als Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz festgelegt werden.  
(G) Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden.  
(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.

### 3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

- A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.
- A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.
- A II 2.2 (G) Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.  
(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.
- B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.
- B I 3.2.1.2 (G) Für die gewerbliche Wirtschaft soll die Wasserversorgung, soweit eine besondere Qualität nicht gefordert ist, vorzugsweise durch Anlagen zur Regenwassernutzung und aus ausreichend abflussstarken oberirdischen Gewässern bei ausreichenden Abflussverhältnissen sowie unter betrieblicher Mehrfachverwendung erfolgen. Vorrangig sollen Maßnahmen zur Wassereinsparung realisiert werden.

- B I 3.4.1 (G) Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände und alpine Naturgefahren sollen durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden.  
Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden.  
Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden.  
Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.  
Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.
- B I 3.4.2.1 (G) In stark verdichteten Siedlungsbereichen soll zur Überflutungsvorsorge bei Hochwasser- und Starkregenereignissen auf eine hochwasserangepasste Flächengestaltung – auch als Mehrfachnutzung – hingewirkt werden.
- B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.  
(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.  
(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B IV 3.1.1 (G) In allen Teilräumen der Region ist eine ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung durch einen ausgewogenen Mix der verschiedenen Energieträger möglichst sicherzustellen.  
(G) Eine rationelle und sparsame Energieverwendung ist anzustreben.  
(G) Besondere Bedeutung für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung kommt Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung zu.
- 3.1.2 (Z) Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.  
(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.  
(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.  
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht mehr notwendig, um die Voraussetzung für die gegenständliche Planung zu schaffen.

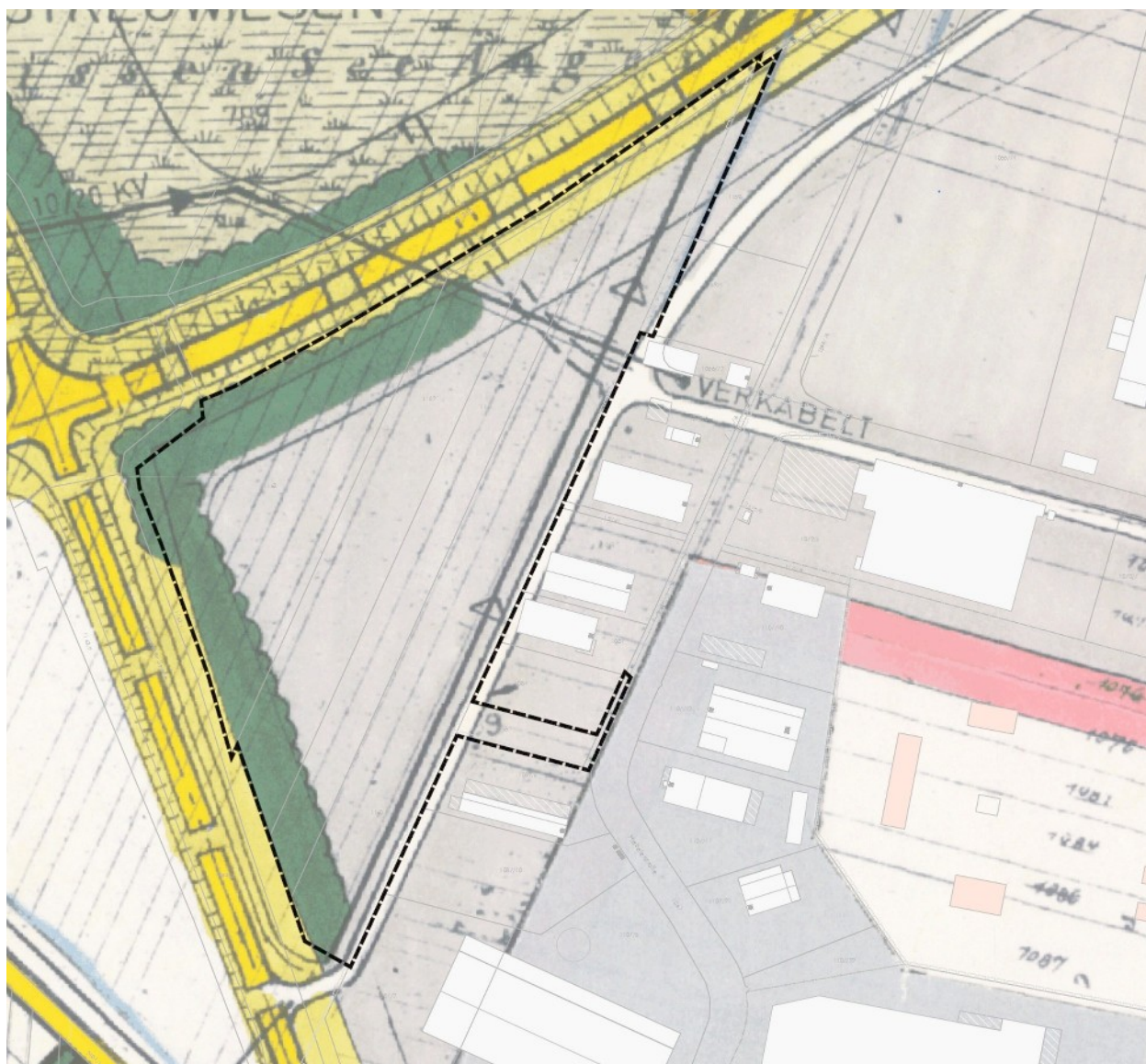


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Füssen mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des BBP W 80, unmaßstäblich

#### 4. Lage und Bestand

##### 4.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich grenzen bestehende Gewerbebetriebe an. Westlich liegt die Kemptener Straße, an dieser Stelle die Hauptzufahrt in die Ortslage Füssen. Nordöstlich verläuft die Bundesstraße 310, welche Füssen am nördlichen Rand der Ortslage umfährt. Zur Kemptener Straße und zur B 310 verlaufen begrünte Böschungsbereiche. Nach Nordosten folgt der Bebauungsplan Nr. 20 für das Gewerbegebiet West. Nach Süden und Osten grenzt der Gewerbepark „Allgäuer Land“ an. Dahinter folgen Flächen der Allgäu-Kaserne.

##### 4.2 Natürliche Grundlagen / Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt relativ eben zwischen ca. 787,0 m NHN im Süden und ca. 787,8 m NHN im Norden. Der größte Höhenversatz findet sich dabei an den Rändern des Plangebietes, entlang der Böschungen der angrenzenden Straßen, welche mit Höhen von ca. 798 bis 792 m NHN direkt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen.

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern der Bodenkomplex „Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig“. Das Bodengutachten beschreibt unter Mutterboden Wiesenkalke und Molassesedimente mit gelegentlichen Schlufflinsen in teilweise kleinräumigen Unterschieden.

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern herrscht im Plangebiet eine hohe Wasserdurchlässigkeit ( $> 10^{-3} - 10^{-2}$ ) vor. Das Bodengutachten weist auf einen in Teilen hohen Grundwasserspiegel hin: falls auftretend 1,1 m bis 2,85 m u. GOK. Die Quartärkiese liegen bei Werten von ca.  $5 \cdot 10^{-2}$ ). Wegen witterungsbedingter Schwankungen muss damit gerechnet werden, zeitweise trotz guter Durchlässigkeit nicht ohne Weiteres versickern zu können.

#### 4.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird die Neuansiedlung von Gewerbeflächen ermöglicht. Durch die Festsetzungen, die sich am benachbarten Bebauungsplan W 20 - Gewerbegebiet West, zweite Änderung, orientieren, soll eine geordnete Entwicklung und Erweiterung des Ortes ermöglicht werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird das Plangebiet gut durch- und die neue Bebauung eingegrünt.

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad zwar zunehmen. Das Plangebiet ist bisher jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch die angrenzenden Verkehrsflächen vorbelastet und hat daher keinen hohen Wert für die Umwelt.

#### 4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung keine Denkmäler. Ein Auftreten von unbekannten Bodendenkmälern wird nicht erwartet. Sollten doch Funde auftreten, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG (siehe Satzung unter „Hinweise“) zu verfahren.

### 5. Planung

An der gegebenen Stelle sollen die Voraussetzungen für gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Dafür wird die Brunnenbauerstraße als Stichstraße mit einem ausreichend dimensionierten Wendekreis geschaffen sowie ausreichend bemessene Baugrenzen, um die Fläche optimal nutzen zu können. Ein Wasseranschluss und die nötige Trafostation werden direkt am Wendekreis eingerichtet.

#### 5.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Für die Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal  $30^\circ$  und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit rotbraunem Material zu erfolgen. Eine Gebäudehöhe von 16 m darf nicht überschritten werden. Die Gebäudehöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut und bei Satteldächern und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes. Technische Anlagen (z.B. Schornsteine) sind bis zu einer maximalen Höhe von 30 m zulässig. Der untere Bezugspunkt ist das Gelände im Geltungsbereich, das auf ca. 787,0 – 787,8 m NHN liegt bzw. die OK FFB EG, die nicht mehr als 0,5 m über dem mittleren natürlichen Gelände an den Gebäudeecken liegen sollte. Damit sind 788,3 m NHN als Obergrenze fixierbar. Nach § 8.5 soll der Gebäudesockel - Bezug nehmend auf die Maximalhöhe Oberkante Kellerdecke (sofern Keller ausgeprägt werden) nicht mehr als 0,3 m über dem endgültigen Gelände in Erscheinung treten. Die erforderliche Anschüttung sollte hierauf angepasst werden.

Gebäude sind in abweichender Bauweise zu errichten: Nach dieser Satzung erlaubt dies Ausprägungen wie in der offenen Bauweise, jedoch sind Gesamtgebäudelängen bis 100 m zulässig.

Die Festsetzungen orientieren sich an den angrenzenden Bebauungsplänen.

In der Satzung unter § 8 werden gestalterische Maßgaben für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

#### 5.2 Erschließung

Die Zuwegung erfolgt über die Hiebelerstraße die nach Süden durch den Gewerbegebietsteil Allgäuer Land fortgesetzt an die Kemptener Straße und Die A 7 und B 310 anschließt. Über die Kemptener Straße besteht Anschluss an das Hauptverkehrsnetz der Stadt Füssen, über A 7 und B 310 an das überregionale Verkehrsnetz.

#### 5.3 Garagen und Stellplätze

Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

## 6. Immissionsschutz und Umweltgestaltung

### 6.1 Lärmimmissionen und Schallschutz

Bezüglich der möglicherweise im Plangebiet auftretende Immissionsproblematik wurde eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Diese ist als Anlage der Planung beigegeben. Entsprechende Anpassungen der Planung wurden vorgenommen.

Basierend auf der Untersuchung von emplan, Neusäß, Projekt 2023 1721 wurde das Plangebiet in drei Teilbereiche mit zugeordneten Emissionskontingenten unterteilt. Betriebe haben die Einhaltung dieses Rahmens nachzuweisen. Für betriebsinternen Lärmschutz (Arbeitsschutz / gesunde Arbeitsverhältnisse) hat der Betrieb eigenständig zu sorgen. Dies beinhaltet ggf. den Schutz gegen den Verkehrslärm der B 310. Auf der Genehmigungsebene ergehen ggf. weitere Auflagen.

Zum Schutz von Insekten sollen in den Freiflächen und an den Gebäudefassaden nur wo erforderlich Beleuchtungen angebracht werden und diese sollen mit warmen Farben und idealerweise bedarfsgesteuert betrieben werden, um insbesondere nachtaktive Arten nicht zu beeinflussen.

### 6.2 Straßenverkehr

Es sind keine Wohnnutzungen im Plangebiet zulässig. Dementsprechend sind keine Lärmkonflikte mit den angrenzenden Straßen, der Kemptener Straße und der Bundesstraße B 310, zu erwarten.

Das Schallgutachten bezeichnet die B 310 als benachbart, beurteilt jedoch diesbezüglich für das auszuweisende Gewerbegebiet Orientierungswerte (65/50 dB(A)) als zu berücksichtigend. Nach der Lärmkartierung 2022 liegen die Werte der B 310 im Bereich bei maximal 63,7 dB(A) tags, was die Orientierungswerte unterschreitet und zudem noch innerhalb des Rahmens der abwägbaren Zumutbarkeit liegt. Abhängig von der Gebäudegestaltung und den Vorhaben als solches, kann es sinnvoll sein, individuell Bereiche oder Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm für einzelne Betriebe zu schaffen. Dies bezieht sich jedoch auf die Vorhabensebene im Zuge der Genehmigungsplanung. Auf der Ebene des Bebauungsplans wurden Kontingentierungen für die Gewerbegebietsteile vorgesehen.

### 6.3 Altlasten / Bodenschutz

#### Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

#### Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Aufgrund der Lage des zu bebauenden Grundstücks ist anfallender Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Aufgrund der Eingriffsgröße und der sensiblen humosen Böden wird dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

### 6.4 Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb des Füssener Beckens, dessen geologischer Untergrund sich aus spätglazialen Schottern des Lech-Gletschers zusammensetzt. Unter dem Einfluss eines in der Vergangenheit vorhandenen spätglazialen Sees haben hier verschiedene Bodenbildungen stattgefunden. Eine Baugrunderkundung hat den Boden im Plangebiet weitergehend untersucht, das Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigegeben. Bauvorhaben erfordern auf Grund des oft weichen und wasserempfindlichen Untergrunds besonderer Maßnahmen, um sichere Ablastungen zu ermöglichen. Es wird zudem davon abgeraten, Keller auszubilden, da dies zusätzliche Bodeneingriffe erfordert, die wahrscheinlich in wasserstauende Bereiche des Untergrundes eindringen werden.

### 6.5 Regenerative Energien

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch an der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

## 7. Grünordnung

### 7.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet besteht zumeist aus landwirtschaftlich genutztem Grünland. In Nordwesten und Westen grenzen Hauptverkehrsstraßen an. Östlich schließt bestehende Gewerbebebauung an. Es findet sich keine nennenswerte Bepflanzung im Plangebiet.

### 7.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen in den privaten Grundstücken sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Die flächige Versickerung über nicht versiegelte Bereiche und die belebte Bodenzone unterstützen die Grundwasserneubildung.

### 7.3 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Die Vorgaben der Satzung sind verbindlich einzuhalten. Hinweis: Die Durchführung der Pflanzgebote kann auch gem. § 178 BauGB durchgesetzt werden.

Zwischen den Grundstücken und insbesondere zum Gebietsrand sind Grünstreifen auszubilden, die das Baugrundstück mit 3m Breite umsäumen sollen. Betriebliche Zufahrten müssen nicht als Grünstreifen ausgebildet werden. Insbesondere für die Baugrundstücke am nordwestlichen Gebietsrand wird empfohlen, die Gehölzpflanzungen im 40-m-Streifen entlang der B 310, bzw. am südwestlichen Gebietsrand entlang der Kemptener Straße zu setzen.

### 7.4 Eingrünung durch bestehende Verkehrsflächen

Zur offenen Feldflur hin wird das Plangebiet im Nordwesten und Südwesten von den Hauptverkehrsachsen Kemptener Straße und Bundesstraße B 310 eingerahmt. Durch die ca. 5 m hohen Böschungen der Straßen ist das Plangebiet bereits zu einem gewissen Grad abgeschirmt. Darüber hinaus besteht eine gewisse Eingrünung im Bereich der Straßen, welche gleichermaßen das gegenständliche Plangebiet abschirmt. Die Böschungen der Straßen liegen nicht mehr innerhalb des gegenständlichen Plangebietes. Trotzdem kann erwogen werden, die dortige Begrünung noch zu intensivieren, um eine zusätzliche Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten.

### 7.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan W 80 – Gewerbebereich wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die Stadt Füssen wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Dezember 2021.

Die Bestandserfassung und -bewertung ergibt, dass es sich im Plangebiet um Biotop- und Nutzungstypen handelt, die pauschal mit 3 Wertpunkten veranschlagt werden können. Da das Plangebiet fast ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland besteht, welches gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ebenfalls mit 3 Wertpunkten veranschlagt ist, ist die pauschale Beurteilung hier sinnvoll und vertretbar.

Die Eingriffsschwere im Plangebiet orientiert sich an der Grundflächenzahl. Diese ist mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß Grünordnung der Satzung sind pro 1000 m<sup>2</sup> zwei Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen. Gemäß dieser sind Stellplätze wie folgt zu gestalten: „Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Parkplatzeihen mit zehn oder mehr nebeneinander liegenden Stellplätzen bzw. fünf oder mehr in Längsrichtung angeordneten Stellplätzen sind durch Pflanzinseln und Bäume zu gliedern; dabei ist vorhandener Grünbestand nach Möglichkeit zu erhalten und einzubeziehen. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Rasengittersteine, Pflasterasen) zu wählen.“

Beide Maßnahmen sind gemäß Anlage 2: Vermeidungshinweise und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors, Tabelle 2.2: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor geeignet, einen Planungsfaktor auf die gegenständliche Planung anzuwenden. Sie entsprechen den folgenden in besagter Tabelle genannten Vermeidungsmaßnahmen:

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Da sowohl die Pflanzung der Bäume als auch die Gestaltung der Parkplätze sich flächendeckend auf das gesamte Gebiet auswirkt, wird für diese Maßnahmen ein Planungsfaktor von 10 % gewählt.

Als Eingriff zu werten ist der gesamte Geltungsbereich. Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 101.600 Wertpunkten (Geltungsbereich x 3 WP x 0,8 GRZ, abzüglich 10 % Planungsfaktor).

Der größte Teil der Kompensation erfolgt durch Sicherung der Kompensation auf ca. 0,7 ha der Fl. Nr. 1031/6, Gemarkung Lengenwang. Das Intensivgrünland (G11) wird extensiviert und mit Streuobst überstellt (B432). In streifenweiser Ansaat und geschützt mit Wasserbausteinen werden südwestlich von Albisried hochwertige Extensivflächen mit Obstgehölzen geschaffen. Von der Straßenkante werden dabei 20 m Abstand gehalten. Dies erbringt eine Aufwertung um 63.720 WP.

Auf der sog. „Roßweide“, Fl. Nr. 2002, Gemarkung Füssen, liegen östlich der Deponie und nördlich des Segelflugplatzes Intensivgrünlandflächen (G11, ca. 0,42 ha). Die bestehenden Feuchtwiesen und Schilfbereiche werden erhalten (G222 / R111). Insgesamt werden 37.890 WP dabei erzielt.

In Summe werden so 101.610 Wertpunkte erbracht und der Eingriff ist somit kompensiert.

Die Anlagen zur Satzung der Arbeitsgemeinschaft Rösel & Tochter zum Bebauungsplan „W80 – Gewerbebereich“ sind Bestandteil des Bebauungsplanes und geben mit den Pflege- und Entwicklungsplänen („PEPI“) sowohl Flächen, als auch Maßnahmen vor, die geeignet sind die jeweils geschilderten Entwicklungsziele zu erreichen.

## 8. Technische Infrastruktur, Erschließung

### 8.1 Straßen- / Verkehrsanbindung

Die Zuwegung erfolgt über die Hiebelerstraße die nach Süden durch den Gewerbegebietsteil Allgäuer Land fortgesetzt an die Kemptener Straße und Die A 7 und B 310 anschließt. Über die Kemptener Straße besteht Anschluss an das Hauptverkehrsnetz der Stadt Füssen, über A 7 und B 310 an das überregionale Verkehrsnetz.

### 8.2 Planstraße – Brunnenbauerstraße

Unter Anschluss an die Hiebelerstraße (mit Anschluss über einen Kreisverkehr im Süden) wurde die neue Brunnenbauerstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Für den Neuausweisungsbereich wurden dafür stabilisierende Maßnahmen (Bodenaustausch und Ertüchtigung des Untergrundes) vollzogen. Zwei Versickerungsmulden mit zusammen über 100 m Länge und eine Sickerrigole im Straßenkörper der südlichen Kurve sorgen für eine Reinigung und Versickerung der auf der Verkehrsfläche anfallenden Wasser. Die Straßenverkehrsfläche bietet eine Fahrbahn mit 7 m Breite und einen 2 m Gehwegstreifen. Die Flächen sind mit Banketten und Böschungen gesäumt, die beiderseits nochmals mindesten 3 m auf die Gesamtbreite aufragen. Über die Böschungen wird direkt zu den Gewerbegrundstücken vermittelt.

### 8.3 Wasserwirtschaft

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Füssen. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden im Trennsystem über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnerequivalente sind ausreichend groß dimensioniert.

Der Abwasserzweckverband Füssen teilte mit Schreiben vom 19.12.2022 Folgendes zum Verfahren mit:

*„Die Abwasserbeseitigung des Gewerbebereichs erfolgt über die Städtische Kanalisation in den Abwasserzweckverband-kanal. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden im Trennsystem über die bestehende Kanalisation in die Verbandskläranlage geleitet. Die Einwohnerequivalente sind ausreichend groß dimensioniert. [...]“*

*Bei Reparatur und Wartungsarbeiten am Abwasserkanal ist unbedingt darauf zu achten, dass ein Sicherheitsstreifen von 6 m (3 m links und 3 m rechts vom Kanal) einzuhalten ist. Eine Lösung wäre den Kanal in eine Straße mit einzubinden.“*

Für Schmutzwassereinleitungen aus abwasserintensiven Gewerbebetrieben in die städtische Kanalisation ist § 58 WHG zu beachten.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – und soweit es nicht an den Kanal angeschlossen wird, über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit Schreiben vom 14.12.2022 Folgendes zum Verfahren mit:

„Gewässerschutz“

Mit der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung über die belebte Bodenzone besteht fachliches Einverständnis. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Errichtung von Rigolen aufgrund hoher Grundwasserstände ggf. nicht möglich ist.

Ergänzend merken wir an, dass für die Beurteilung und Bemessung der Niederschlagswasserversickerung das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138[-1] „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten und anzuwenden sind.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV mit den dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW (Grundwasser) möglich.

Grundwasserschutz

Im Plangebiet ist von niedrigen Grundwasserflurabstände auszugehen.

Um sicher auszuschließen, dass sich die Baumaßnahmen nachteilig auf das Grundwasser (durch Aufstau, Umlenkung oder Absenkung) und auf die Rechte Dritter auswirken, ist aus fachlicher Sicht für Tiefbaumaßnahmen eine hydrogeologische Beurteilung der Grundwassersituation im Plangebiet erforderlich.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden. Grundsätzlich empfehlen wir, von einer Unterkellerung von Gebäuden abzusehen. Unvermeidbare Grundwasserbenutzungen werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage ausgedrängter und vollständiger Unterlagen nach WPBV rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und ggf. auf das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Hinweis: Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten Wassers über Brunnen in das Grundwasser anzustreben.

Hinweis: Bauwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung und zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung empfehlen wir dringend, Speichermöglichkeiten von Regenwasser für Zwecke, die keine Trinkwasserqualität erfordern (beispielsweise zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung), vorzusehen und überlaufendes unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über bewachsenen Oberboden zu versickern.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet empfehlen wir, die Wärme- bzw. Kälteversorgung bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit über die thermische Nutzung des Grundwassers (Grundwasserwärmepumpen) herzustellen.

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
  - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
  - Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
  - Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonders Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.
- Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“  
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
- [https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)  
„grüne & blaue Infrastruktur“
- Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)
- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer  
Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung  
[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)  
weitere Links:

- *Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de)*  
Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: *Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:*  
- *Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u. a. „Zisternenpflicht“)*  
- *Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“*
- *b4-1524-2-7\_stmuv\_stmi\_gag\_002\_reinschrift\_.pdf (bayern.de)*  
Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: *Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr“*

Die untere Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Ostallgäu teilte mit Schreiben vom 14.12.2022 Folgendes zum Verfahren mit:

*„Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten. [...] Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern durch die Baustelle selbst und die Baustelleneinrichtung kommen. Deshalb sind Gewässerschutzmaßnahmen (z.B. Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, wie etwa Kraftstoff, etc. in geeigneten Schutzvorrichtungen) im Rahmen der Baustelleneinrichtungsplanung notwendig.“*

#### 8.4 Stromversorgung / Telekommunikation / Erdgasversorgung

Die E-Werke Reutte, die Deutsche Telekom AG und die Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH werden am Verfahren beteiligt.

Die Deutsche Telekom teilte mit Schreiben vom 14.11.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*  
*E-Mail: [Planaukunft.Sued@telekom.de](mailto:Planaukunft.Sued@telekom.de), Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701*  
*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.*  
*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*  
*Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)*  
*Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

Die Elektrizitätswerke Reutte teilten mit Schreiben vom 25.11.2022 wie folgt zum Verfahren mit:

*„Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes „Gewerbebereich“ ist grundsätzlich sichergestellt über unser regionales Mittelspannungs - Verteilungsnetz (20 kV), das dafür aber erweitert werden muß. Für die weiters erforderliche Trafostation in Kompaktbauweise schlagen wir einen Standort vor, der sowohl für die technischen Belange (u. a. Einschleifung diverser Kabel 20 kV / 1 kV, Trafowechsel, Zugang / Zufahrt) als auch für eine zukünftige Entwicklung und weitere Bebauung der benachbarten Gebiete vorteilhaft ist.“*

Der mit der Erschließungsplanung abgestimmte Standort ist in der Planzeichnung vermerkt.

## 9. Kartengrundlage

Es wird die durch die Verwaltung der Stadt Füssen (2022) zur Verfügung gestellte, offizielle Kartengrundlage des Amtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Marktoberdorf, zu Grunde gelegt.

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan W 80 - Gewerbebereich liegt am Westrand der Ortslage Füssen, westlich der Hiebelerstraße, angrenzend an die bestehenden Bebauungspläne W 20 Gewerbegebiet West, 2. Änderung, und Gewerbegebiet Allgäuer Land. Das Plangebiet ist geprägt von landwirtschaftlich genutztem Grünland, der im Osten angrenzenden Gewerbebebauung sowie der im Nordwesten und Südwesten verlaufenden Verkehrsflächen, der Kemptener Straße und der Bundesstraße B 310. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll die Schaffung eines zusätzlichen Gewerbegebietes ermöglicht werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,63 ha. Es werden insgesamt 11.635 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen beplant.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es wird unbebaute Fläche überplant. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete liegen in ausreichendem Abstand zur gegenständlichen Planung, die Planung berührt dieses also nicht. Im Plangebiet liegen gemäß keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt, Wasserschutzgebiete oder andere im Regionalplan gekennzeichneten Gebiete. Das Plangebiet ist nicht von Hochwasserereignissen betroffen.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

Der größte Teil des Plangebietes besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Amtlich erfasste Biotop sind erst im Abstand von knapp 20 m kartiert. Diese liegen allerdings auf der Fläche der Bundesstraße B 310, was eine Kartierungsunschärfe darstellen dürfte. Generell ist mit Biotopen und Ökokatasterflächen erst jenseits der das Plangebiet einrahmenden Hauptverkehrsachsen zu rechnen.

#### 2.1 Beschreibung der Schutzgüter

##### 2.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern der Bodenkomplex „Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig“. (Bodentyp 70a)

Nach digitaler geologischer Karte dGK25 aufliegend auf „Ws,G“ – eine spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse), Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig

Laut Hydrogeologischer Karte, Maßstab 1:250.000, des Umweltatlas Bayern herrscht im Plangebiet eine hohe Wasserdurchlässigkeit ( $> 10^{-3} - 10^{-2}$ ) vor.

Die historische Bodenschätzung kartiert LMo über Alm, 2: Mooriges Stockwerkprofil (mit Lehmantilen) + Wiesenkalke, gute Wasserverhältnisse.

Nach Bodengutachten wird der Untergrund gebildet von Mutterbodenschichten unter denen zunächst Wiesenkalke (weiche Seesedimente aus Mergellagen mit organischem Anteil) auf tonigen und schluffigen Schichten mit Sandbänderung und darunter quartäre Kiese mit eingeschalteten Schlufflagen anstehen. Die wasserbeeinflussten Böden können bei Vibrationen Verflüssigungserscheinungen zeigen.

Im Planungsgebiet befinden sich fast ausschließlich unversiegelte oder nicht befestigte Flächen. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland intensiv bewirtschaftet. Der Boden am Eingriffsort (außerhalb der Verkehrsfläche im Osten) hat deshalb einen unbeeinflussten bzw. geringfügig veränderten, naturnahen Bodenaufbau. Der Boden im Planungsgebiet ist von mittlerer Bedeutung.

#### Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einem Verlust von offenem, belebtem Boden durch Versiegelung, wodurch der Boden seine wesentlichen Schutzfunktionen verliert. Die Wasserversickerung wird in versiegelten Bereichen unterbunden und die Verdunstung reduziert.

Der Boden in nicht versiegelten Bereichen wird während der Bauphase durch den Einsatz schwerer Maschinen verdichtet.

#### Baubedingte Auswirkungen:

- Veränderung der Oberbodenstruktur durch Aushub und die Befahrung
- Bodenverdichtungen an Randbereichen durch Baumaschinen und Lagerung
- Bodenaustausch

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Versiegelung von Flächen und damit Verlust aller Schutzfunktionen
- Verlust des landwirtschaftlich genutzten Grünlands

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Stoffeinträge in den Randbereichen der Straße durch Abrieb von Reifen u. a.

#### Bewertung:

Durch die Versiegelung und des veränderten Bodenaufbaus sind die Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

### 2.1.2 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Im Geltungsbereich befinden sich weder Oberflächengewässer noch (Trink-) Wasserschutzgebiete. Aussagen über den Grundwasserstand sind nicht bekannt. Mit Hang- und Schichtenwasser kann im Randbereich der Planung, an den Böschungen der angrenzenden Hauptverkehrsachsen, gerechnet werden. Der Untergrund besteht aus sandigen bis schluffigen Böden, die für Versickerung gut geeignet sind. Der Boden ist wassersensibel und frostempfindlich. Grundwasser kann auf 1,1 – 2,85 m unter Geländeoberkante. Hochwasserereignisse wie die Überschwemmung von 1990 sind nach dem Bau der A 7 und der Anböschung von Kemptener Straße und B 310 nicht mehr aufgetreten.

#### Auswirkungen:

##### Baubedingte Auswirkungen:

- Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers ist als gering anzusehen.

##### Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Durch die Versiegelung entsteht ein Verlust der Grundwasserneubildungsrate.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Bei Starkregen kann der sonst gut versickerungsfähige Boden gesättigt werden und die Versickerung unmöglich werden. Wassergefährdende Stoffe können bei unsachgemäßer Lagerung oder im Havariefall schnell ins Grundwasser eintreten.

Durch entsprechende Maßnahmen (vgl. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen) können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

#### Bewertung:

Grundwasser- und versiegelungsbedingt sind mittlere Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

### 2.1.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

#### Beschreibung:

Das Klima in Füssen ist gemäßigt, aber kalt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 6,2 bis 6,4 °C. Jährlich fallen etwa 1700 mm Niederschlag.

Das Plangebiet ist bisher nicht versiegelt. Umliegende Flächen sind teilweise bereits bebaut, teilweise grenzen auch unbebaute und damit an der Kaltluftentstehung beteiligte Flächen an. Es sind das benachbarte bestehende Gewerbegebiet und die angrenzenden Hauptverkehrsachsen gewisse Vorbelastungen vorhanden.

Die Lage im Westen der Ortslage lässt auf Grund der vorwiegende Westwindlage den Schluss zu, dass die Frischluftschneisen der Ortslage in gewissem Maße beeinträchtigt werden. Durch die im Plangebiet möglichen Gewerbebetriebe sind negative Geruchsemissionen nicht auszuschließen.

#### Auswirkungen:

##### Baubedingte Auswirkungen:

- Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung

##### Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Durch die gewerbliche Nutzung kann sich die Art der Emissionen ändern
- Durch die größere Grundflächenzahl wird die Kaltluftentstehung deutlich beeinträchtigt

#### Bewertung:

Für das Schutzgut Klima/Luft hat die geplante Bebauung eine mittlere Bedeutung.

#### 2.1.4 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird zum Großteil derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Gebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder amtlich kartierter Biotopen. Durch die B 310 und die Kemptener Straße sowie die benachbarte Gewerbegebietsnutzung sind die Flächen stark anthropogen geprägt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung während der Bauphase
- Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Abgase)

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Verlust von arten- und strukturarmem landwirtschaftlich genutztem Grünland

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störungen auf Tierarten der jenseits der angrenzenden Verkehrsflächen liegenden Grünflächen möglich

Durch entsprechende Maßnahmen wie Gehölzpflanzungen entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Bewertung:

Die geplante Baumaßnahme hat für das Schutzgut Arten und Lebensräume eine mittlere Bedeutung. Wegen der Vorbelastung und der Minderungsmaßnahmen ist eine geringe Bedeutung zu veranschlagen.

#### 2.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung:

Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die Straßen und die bestehende, umgebende Bebauung vorbelastet. In Sachen Naherholung kommt der Planfläche keine Bedeutung zu.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

- Lärmbelästigungen durch Baufahrzeuge

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- durch die gewerbliche Nutzung ist mit einer nicht unerheblichen Zusatzbelastung zu rechnen
- dazu besteht verkehrsbedingt eine Vorverlärmung

Bewertung:

Das Vorhaben hat für das Schutzgut Mensch eine geringe bis mittlere Bedeutung.

#### 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das geplante Vorhaben liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Das Plangebiet befindet sich auf ebener Fläche am Ortsrand unterhalb einer ca. 8 m hohen Böschung im Westen. Das Landschaftsbild ist durch die angrenzende Bebauung sowie die Hauptverkehrsachsen Kemptener Straße und Bundesstraße B 310 bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen:

- Veränderung des Landschaftsbildes durch das Errichten möglicherweise großer Gewerbegebäude
- Durchgrünung gemäß Grünordnung

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störung durch die Steigerung des Verkehrs möglich

Bewertung:

Das geplante Bauvorhaben hat für das Landschaftsbild insgesamt eine mittlere Bedeutung.

#### 2.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Auswirkungen:

Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen:

- unwahrscheinlicher Aufschluss von Bodenfunden in der Bauphase

Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung:

Das Schutzgut erfährt nur geringe bis gar keine Auswirkungen.

## 2.2 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Mögliche Wechselwirkungen können zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser liegen, da diese über den Bodenwasserhaushalt und das Grundwasser miteinander in Verbindung stehen. Bei anhaltendem Niederschlag kann der Grundwasserstand ansteigen und die Versickerung zeitweise nicht mehr möglich sein. Überschwemmungen von Betriebsflächen können dort austretende Schadstoffe dann unmittelbar ins Grundwasser tragen.

### 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung bleibt die vorhandene Grünfläche bestehen. Das neue Gewerbegebiet würde nicht realisiert. Die landwirtschaftliche Nutzung (Viehtrieb, Gülle-Düngung, etc.) findet weiterhin statt.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

##### 4.1.1 Schutzgut Boden, Fläche und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze etwas reduziert. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Laut Umweltatlas verfügt der Untergrund im Plangebiet über hohe Sickerfähigkeit. Das Bodengutachten ergänzt, dass dies ausfallen kann, sofern der Boden gesättigt ist. Retentionsvolumina können diese Zeiträume überbrücken helfen. Gärtnerische Pflege sorgen im gewissen Umfang für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, welche Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Bodenaustausch sorgt für eine bessere Lastverteilung und vermeidet es, dass sich der Oberboden leicht verflüssigen kann.

Das Plangebiet mit 46.270 m<sup>2</sup> gesamten Umfang beinhaltet ca. 4.500 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (mit Böschung und Versorgungsflächen) und unwesentliche Mengen (ca. 150 m<sup>2</sup>) an Grünflächenfestsetzungen.

##### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Stadt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Das Gebiet liegt in keiner energetisch ungünstig windexponierten Westlage zum Ortsrand, da die Böschungen der Straßen insbesondere flache Anströmungen bremsen und ableiten.

##### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Festsetzung von Grünflächen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher wird die Vegetation durch die Planung geringfügig gestärkt. Dies erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft eine gewisse Pufferzone zum Umland. Im Plangebiet liegen keine Biotope oder FFH-Gebiete.

##### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die bisher freie Fläche wird durch die gegenständliche Planung bebaut. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Attraktivität des Gebietes gesteigert. Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Gewerbebebauung eine negative Veränderung der Lärmsituation mit sich bringt, auch weil das Plangebiet bereits von Gewerbebebauung und Hauptverkehrsachsen umgeben ist. Nichtsdestotrotz wird durch geringfügig gestiegenen Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich die Lärmsituation erhöht, jedoch nicht über ein für ein Gewerbegebiet typisches Maß. Eventuelle Immissionskonflikte müssen ggf. im Verlauf des Verfahrens der Genehmigungsplanungen betrachtet werden.

##### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Eingrünung der bestehenden Hauptverkehrsachsen Kemptener Straße und Bundesstraße B 310 sorgt für eine gewisse Abschirmung des Plangebietes. Das Gebiet liegt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und gegenüber den Straßen tiefer. Damit ist die landschaftliche Wirkung stark reduziert. Da neue Strauch- und Baumstandorte ermöglicht werden, wird sich die Planung gut in die Kulturlandschaft der durch die Stadt Füssen geprägte Umgebung einfügen.

##### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine kartierten Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

## 4.2 Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

#### 4.2.1 Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichs:

Die Stadt Füssen wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Dezember 2021.

Die Bestandserfassung und -bewertung ergibt, dass es sich im Plangebiet um Biotop- und Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung gemäß Biotopwertliste handelt, die pauschal mit **3 Wertpunkten** veranschlagt werden können. Da das Plangebiet fast ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland besteht, welches gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ebenfalls mit 3 Wertpunkten veranschlagt ist, ist die pauschale Beurteilung hier sinnvoll und vertretbar.

Die Eingriffsschwere im Plangebiet orientiert sich an der **Grundflächenzahl**. Diese ist mit **0,8** festgesetzt.

Gemäß Grünordnung der Satzung sind pro 1000 m<sup>2</sup> zwei Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen. Gemäß dieser sind Stellplätze wie folgt zu gestalten: „Stellplätze sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Parkplatzeihen mit zehn oder mehr nebeneinander liegenden Stellplätzen bzw. fünf oder mehr in Längsrichtung angeordneten Stellplätzen sind durch Pflanzinseln und Bäume zu gliedern; dabei ist vorhandener Grünbestand nach Möglichkeit zu erhalten und einzubeziehen. Für Stellplätze sind wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen) zu wählen.“

Beide Maßnahmen sind gemäß Anlage 2: Vermeidungshinweise und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors, Tabelle 2.2: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor geeignet, einen Planungsfaktor auf die gegenständliche Planung anzuwenden. Sie entsprechen den folgenden in besagter Tabelle genannten Vermeidungsmaßnahmen:

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Eingrünung von Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz (vgl. Stellplatzsatzung)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Da sowohl die Pflanzung der Bäume als auch die Gestaltung der Parkplätze sich flächendeckend auf das gesamte Gebiet auswirkt, wird für diese Maßnahmen ein **Planungsfaktor von 10 %** gewählt.

Als Eingriff zu werten ist der gesamte Geltungsbereich mit ca. 4,7 ha. Damit ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 101.600 Wertpunkten** (Geltungsbereich x 3 WP x 0,8 GRZ – 10 % Planungsfaktor).

Der größte Teil der Kompensation erfolgt durch Sicherung der Kompensation auf ca. 0,7 ha der Fl. Nr. 1031/6, Gemarkung Lengenwang. Das Intensivgrünland (G11) wird auf den gesamten 7.080 m<sup>2</sup> extensiviert und mit Streuobst überstellt (B432). In streifenweiser Ansaat und geschützt mit Wasserbausteinen werden südwestlich von Albrisried hochwertige Extensivflächen mit Obstgehölzen geschaffen.

Dies erbringt eine Aufwertung um **63.720 WP**.

Erläuterung Fl. Nr. 1031/6: Zur im Süden angrenzenden Gemeindestraße sind 20 m Abstand ab Straßenkante eingehalten. Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch die Gehölzpflanzung entsteht eine Filterwirkung auf die Luft, auch wirkt sie klimatisch ausgleichend. Durch den im Vergleich zur bestehenden Intensivnutzung deutlich naturnäheren Aspekt der Kompensationsmaßnahme und die landschaftsästhetische Wirkung der Großgehölze werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild kompensiert. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht.

Auf der sog. „Roßweide“, Fl. Nr. 2002, Gemarkung Füssen, liegen östlich der Deponie und nördlich des Segelflugplatzes Intensivgrünlandflächen (G11). Der Flächenanteil von 4.210 m<sup>2</sup> Intensivgrünland wird extensiviert zu artenreichem Extensivgrünland (G214). Die bestehenden Feuchtwiesen- (G222, 190 m<sup>2</sup>) und Schilfbereiche werden erhalten (R111, 155 m<sup>2</sup>). Insgesamt werden **37.890 WP** dabei erzielt.

Erläuterung Fl. Nr. 2002: Die bestehenden Schilf- und Naßwiesenbereiche bleiben erhalten. Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch den in der Bilanz höheren Vegetationsbestand entsteht eine Filterwirkung auf die Luft, auch wirkt er klimatisch ausgleichend. Durch den im Vergleich zur bestehenden Intensivnutzung deutlich naturnäheren Aspekt der Kompensationsmaßnahme werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild kompensiert. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht.

In Summe werden damit auf beiden Flächen zusammen **101.610 Wertpunkte erbracht** und der Eingriff ist somit kompensiert.

In der Anlage finden sich die Bilanzierungen für die Flächen, durchgeführt von der Arbeitsgemeinschaft Rösel & Tochter, die jeweils die Gesamtbereiche im Ausgangszustand und im Zielzustand gegeneinander aufstellen. Die vorgenannten Werte sind Netto-Aufwertungsbeträge.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die gegenständliche Planung wird eine durch angrenzende Gewerbebebauung und Hauptverkehrsachsen vorbelastete Fläche gewerblich nutzbar gemacht. Eine alternative Planungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

#### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.) sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage wurde zunächst von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung ausgegangen. Ein Boden- und ein Lärmschutzgutachten wurden zum Entwurf ergänzt. Die Erschließungsstraße wurde durch einen Fachplaner konzipiert und fachkundig ausgeführt.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring nach § 4c BauGB)

Die Stadt wird das Plangebiet auf mögliche erhebliche Folgen überprüfen (lassen).

Für die grünordnerischen Vorgaben im Gebiet und die Umsetzung der Pflege- und Entwicklungspläne der Kompensationsflächen Fl. 2002, GMK Füssen / Fl. 1031/6 (TF), GMK Lengenwang erfolgen:

- Pflanzkontrolle (2030): Dokumentation der verbindlichen Pflanzmaßnahmen mit Anzahl, Art und Pflanzqualität der Individuen sowie einer Fotodokumentation
- Anwuchskontrolle (2035): Überprüfung der Erfolgsquote mit Aufnahmeprotokoll und, falls erforderlich (Ausfall von mehr als 10 % der Individuen), einer Pflanzanordnung nach § 178 BauGB.
- Abschlussdokumentation (2055): Zum Abschluss nach dem Schema der Anwuchskontrolle die Entwicklung überprüft, ggf. Nachpflanzungen vorgenommen und fotodokumentarisch festgehalten. Der Gesamttakt des Monitorings nach § 4c BauGB wird zum Abschluss der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
- Ziel ist es, die ordnungsgemäße Einrichtung der Durchgrünung sicherzustellen und Mängel frühzeitig zu beheben.

Die allgemeine Überwachung der Ökoflächen erfolgt durch die Verwaltung im Rahmen der Führung des gemeindlichen Ökokontos bzw. bei privater Führung der Ökoflächen durch den Anbieter.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es soll die Neuerrichtung eines Gewerbegebietes ermöglicht werden. Die Brunnenbauerstraße erschließt die Flächen im Plangebiet. Eine Ortsrandeingrünung ist durch die partielle Eingrünung der angrenzenden Hauptverkehrsachsen gegeben. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um dies umweltverträglich zu gestalten. Der nicht vermeidbare entstehende Eingriff wird auf den externen, der Planung zugeordneten Flächen naturschutzfachlich ausgeglichen.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

| Schutzgut              | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Gesamt |
|------------------------|------------|----------------|-----------------|--------|
| Arten- und Lebensräume | gering     | gering         | mittel          | gering |
| Boden und Fläche       | mittel     | mittel         | mittel          | mittel |
| Wasser                 | mittel     | mittel         | mittel          | mittel |
| Klima und Luft         | mittel     | mittel         | mittel          | mittel |
| Landschaftsbild        | mittel     | mittel         | mittel          | mittel |
| Mensch                 | mittel     | gering         | mittel          | mittel |
| Kultur- und Sachgüter  | keine      | keine          | keine           | gering |

## 9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern mit Standortauskunft (Bodenverwertung, Baugrund, Bodenkunde, Geogefahren, Wassergefahren, Bodenfunktionen), Übersichtsbodenkarte 1:25.000, hist. Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, digitale Geologische Karte 1:25.000, Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP), ABAG Interaktiv (LFL)  
 Baugrunduntersuchung, Nr. G-630922, von GEO-CONSULT, Blaichach, Fassung vom 12.12.2022  
 Schalltechnische Untersuchung, Nr. 2023 1721, von emplan, Neusäß, Fassung von 06/2023

Aufgestellt:

Kaufbeuren,  
 abtplan – architektur & stadtplanung

Stadt Füssen,

Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister