Gewerbepark AllgäuerLand

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Gewerbepark Allgäuer Land BA I“

Begründung

09.07.2018

Auftraggeber:	Auftragnehmer
Zweckverband Allgäuer Land Geschäftsstelle Lechhalde 3 87629 Füssen Tel.:08362-903114, Fax:08362-903208	LARS consult Gesellschaft für **Planung und Projektentwicklung** Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen Tel.:08331-490 40, Fax: 08331-490 420

Auftraggeber:

Zweckverband Allgäuer Land

Lechhalde 3
87629 Füssen

Tel.: 08362 / 903114
Fax: 08362 / 903208
Internet: http://www.zval.de

Füssen, __.__.____

Zweckverband Allgäuer Land

_____

Iacob

Verbandsvorsitzender

Auftragnehmer und Verfasser:

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Tel.: 08331 / 4904-0
Fax: 08331 / 4904-20
E-mail: Info@lars-consult.de
Internet: www.lars-consult.de

_____

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

Gegenstand: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“

Bearbeiter:

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Dipl. Ing. Harald Zettler
Dipl. Ing. Robert Geiß

Ort, Datum: Memmingen, den 09.07.2018

Begründung zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN II

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 1
1.1 Anlass der Planung 1
1.2 Ziele der Planung 2
1.3 Standortentscheidung 3
2 Das Plangebiet 4
2.1 Lage 4
2.2 Aktuelle Nutzung des Geländes 5
2.3 Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen 5
2.4 Baugrund, Geologie 5
3 Übergeordnete Planungsvorgaben 6
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2003 6
3.2 Flächennutzungsplan 7
4 Planung 7
4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept 7
4.2 Grünordnerisches Gesamtkonzept 8
4.3 Festsetzungskonzept 9
4.4 Erschließungsmaßnahmen 12
5 Flächenbilanzierung 16
6 Immissionen/Emissionen 17
6.1 Immissionen 17
6.2 Emissionen 17
7 Grünordnung / Freiflächengestaltung 24
7.1 Grünordnerische Maßnahmen 24
8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 26
8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung 26
8.2 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 27
8.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 28
9 Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung)

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Prognostizierte Verkehrsmengen 13
Tab. 2: Flächenbilanzierung gesamter Geltungsbereich 16
Tab. 3: Emissionspegel Lm,E der zu untersuchenden Straßenabschnitte in dB(A) 18
Tab. 4: Schallimmissionspegel Lr in dB(A) 18
Tab. 5: Lage der Berechnungspunkte und Schutzbedürftigkeiten 20
Tab. 6: Immissionsrichtwerte RW und Planwerte LPL 21
Tab. 7: Summenkontingente (Emissionskontingente + Zusatzkontingente) 22
Tab. 8: Pegelvergleich Planwerte – Immissionskontingente LIK, Angaben in dB(A) 22
Tab. 9: Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme 28
Tab. 10: Kompensationsfaktoren 30
Tab. 11: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes 33

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersichtslageplan Bebauungsplan „Allgäuer Land“ BA I 4
Abbildung 2: Übersicht der Immissionsorte und Kontingentflächen 20
Abbildung 3: Eingriffsplan 31
Abbildung 4: Lageplan der Ausgleichsfläche 34

Planverzeichnis:

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ – Maßstab 1:1000 , Stand 17.10.2017

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Zur nachhaltigen Stärkung der wirtschaftlichen Standortqualitäten und Wettbewerbsfähigkeit - bei gleichzeitiger Wahrung der hohen Lebensqualität im südlichen Ostallgäu – wird von den 10 Mitgliedsgemeinden des Zweckverbandes Allgäuer Land (Stadt Füssen, Markt Nesselwang, Gemeinden Eisenberg, Hopferau, Pfronten, Rieden a.F., Roßhaupten, Rückholz, Schwangau, Seeg) gemeinsam die Umsetzung des „Gewerbeparks Allgäuer Land“ angestrebt.

Dieses Vorhaben stellt bayernweit eine Besonderheit dar, da es sich um ein interkommunales Gewerbegebiet handelt, welches von 10 Gemeinden gemeinsam getragen wird.

Hintergrund:

Der Grundstein für die interkommunale Zusammenarbeit im südlichen Landkreis Ostallgäu wurde im Jahr 2003 durch die Initiierung der „Regionalentwicklung A7“gelegt. Anlass hierfür war die Fertigstellung der BAB 7 und die frühzeitige Vorbereitung der betroffenen Region auf die damit verbundenen Konsequenzen, Auswirkungen und Chancen. Initiiert und gefördert wurde der Entwicklungsprozess am Anfang durch das Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben für den Landkreis Ostallgäu.

Im Januar 2005 schlossen sich die 10 Gemeinden zum „Zweckverband Allgäuer Land“ zusammen, dessen übergeordnete Zielsetzung die Festigung und Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit ist.

Als zukunftsweisendes Modellprojekt wurde von Beginn des Entwicklungsprozesses an die Errichtung eines Gewerbegebietes von überregionaler Bedeutsamkeit angestrebt und vorangetrieben.

Nachdem sich die 10 Gemeinden in einem landschaftlich und naturräumlich sehr sensiblen Raum befinden, in dem die touristische Nutzungen und die Naherholungsfunktionen einen sehr hohen Stellenwert einnehmen, kommt der räumlichen Konzentration der gewerblichen Entwicklung eine besonders hohe Bedeutung zu.

Vor diesem Hintergrund beschlossen die Bürgermeister der beteiligten 10 Kommunen – nach Diskussion und Überprüfung unterschiedlicher Standortalternativen – die zu-

künftige gewerbliche Entwicklung gemeinsam am westlichen Stadtrand von Füssen, unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle zu betreiben. Der Geltungsbereich des ersten Bauabschnittes umfasst 12,1 ha, darunter 8,9 ha ehemalige Militärflächen, welche vom Zweckverband erworben wurden.

1.2 Ziele der Planung

Der Zweckverband Allgäuer Land beabsichtigt die Realisierung eines Gewerbegebietes von überregionaler Bedeutung an einem Standort, der ideale Ausgangsbedingungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben darstellt.
Die Realisierung ist in drei Bauabschnitten vorgesehen. Langfristig soll der interkommunale Gewerbepark rund 30 ha umfassen.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt der Zweckverband „Allgäuer Land“ die klare Zielsetzung, die Belange der Wirtschaft zu stärken, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).
Ferner wird mit dem Bebauungsplan die Folgenutzung einer ehemaligen Militärliegenschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) gewährleistet.

Ergänzend hierzu strebt der Zweckverband Allgäuer Land mit der Realisierung dieses bedeutsamen Projektes die Umsetzung von weiteren, übergeordneten Zielsetzungen der interkommunalen Zusammenarbeit an, wie z.B.:

- der sparsamer Umgang mit landschaftlichen und naturräumlichen Ressourcen im Verfahrensgebietes des Zweckverbandes
- die Stärkung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit der Region bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung der hohen Erholungsqualitäten des Raumes
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze
- Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den hierfür bestmöglich geeigneten Standort mit unmittelbarem Anschluss an die BAB 7
- Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Füssen.

.

1.3 Standortentscheidung

Bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung wurde innerhalb des Zweckverbandes Allgäuer Land sehr intensiv die Wahl des Standortes erörtert. Hierzu wurden von den beteiligten Bürgermeistern unterschiedliche Standorte innerhalb des Verbandsgebietes zur Diskussion gestellt.

Schon sehr bald zeichnete sich dabei ab, dass für die Entwicklung eines Gewerbegebietes dieser Größe und überregionalen Bedeutsamkeit nur ein Standort in Frage kommt, welcher unmittelbar an einer Auffahrt zur BAB 7 gelegen ist.

Nachdem die BAB A 7 innerhalb der 10 Gemeinden lediglich Anschlussstellen im Bereich Nesselwang sowie im Bereich Füssen aufweist, wurde die weitere Standortsdiskussion auf diese beiden Bereiche eingegrenzt.

Auf der Basis unterschiedlicher Bewertungsfaktoren (Einbindung Landschaftsbild, Topographie, Verkehrsanbindung, Nachbarschaften, Erschließungsmöglichkeiten, Erweiterungspotenziale etc.) wurde eine Analyse der beide potenziellen Standorte durchgeführt, welche klar für eine Realisierung des Projektes am Standort Füssen, in unmittelbarer Stadtrandlage sprach.

Der Standort bietet neben seiner günstigen Lage zwischen Autobahn und der Stadt Füssen und der guten topographischen Voraussetzungen insbesondere sehr gute Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Westen sowie über die Kemptener Straße Richtung Süden.

Damit ist neben den guten Ausgangsbedingungen für eine schnelle und unproblematische Realisierung des ersten Bauabschnittes bereits die Basis für die geplante spätere Umsetzung weiterer Bauabschnitte geschaffen.

Weitere standortbegünstigende Faktoren des Plangebiets ist der hinreichende Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen, als auch die günstige Erschließungssituation zu nennen. Das Plangebiet ist durch die geplante innerörtliche Erschließung zwischen Hiebelerstraße und Kemptnerstraße zur B 310 weiter zur angrenzenden A 7, verkehrstechnisch ausreichend erschlossen.

Der Standort bietet damit gute Bedingungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller zugelassenen Nutzungen.

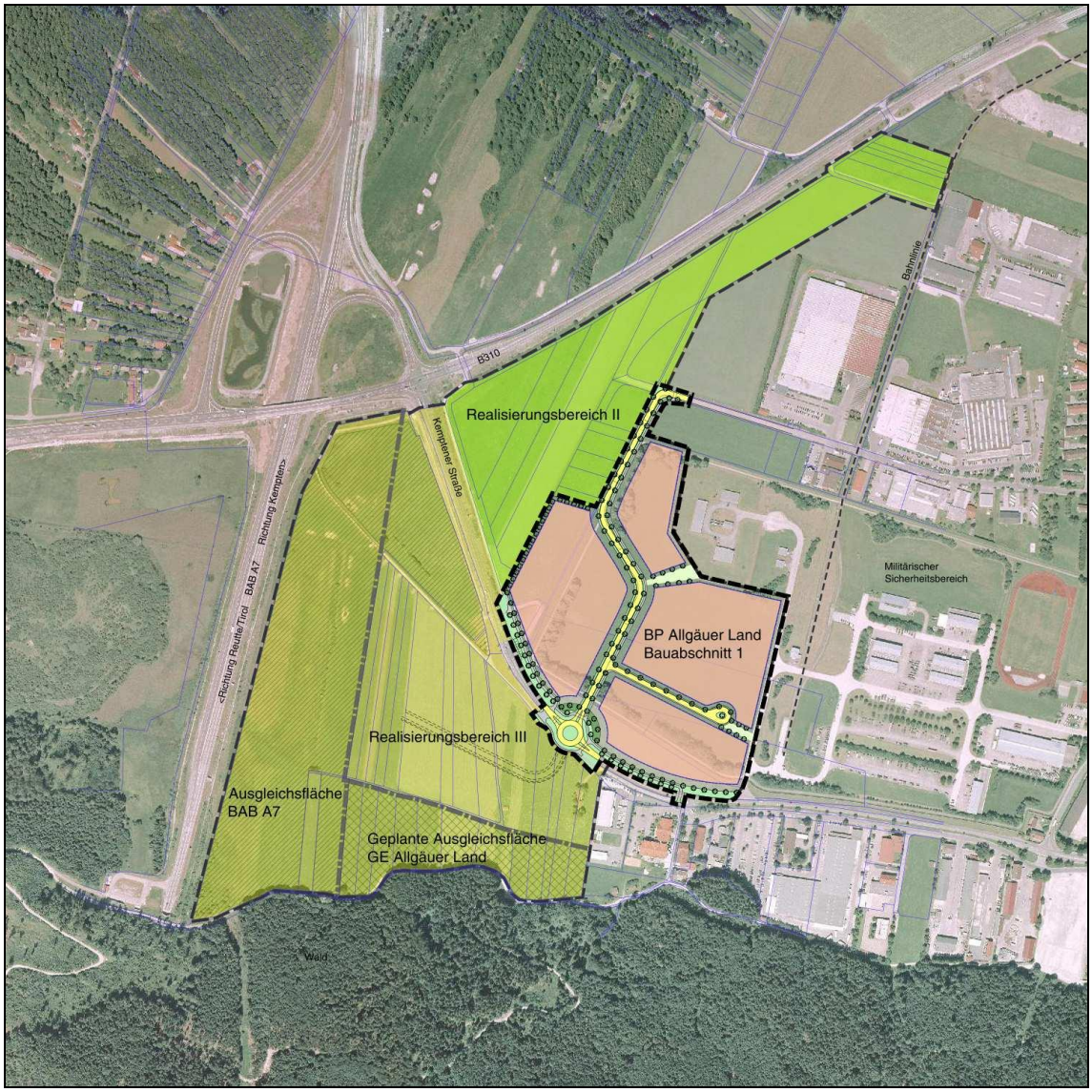
2 Das Plangebiet

2.1 Lage

Das Vorhabensgebiet liegt am westlichen Stadtrand von Füssen östlich der Bundesautobahn A7 (Österreich – Ulm) Grenztunnel Reutte und zwischen der westlichen Zufahrt B310 und der Kemptenerstaße. Die östliche Grenze bildet das Kasernengrundstück der Allgäu – Kaserne sowie das Gewerbegebiet an der Hiebelerstraße. Der Bebauungsplan „Allgäuer Land“ liegt im Gemarkungsgebiet der Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben.

Einzelheiten lassen sich dem nachstehenden Übersichtslageplan entnehmen.

Abbildung 1: Übersichtslageplan Bebauungsplan „Allgäuer Land“ BA I



Der Geltungsbereich des BP Allgäuer Land BA I umfasst eine Fläche von insgesamt 12,1 ha, mit den Flurnummern der Gemarkung Füssen 683/3*, 683/7*, 1067*, 1072/5*, 1087*, 1087/2, 1087/3, 1087/4*, 1107/1*, 1107/3, 1107/4, 1111*, 1112, 1112/2, 1113/2*, 1756*, 1758*, 1759* (*-Teilfläche).

Bei Berücksichtigung der im Rahmenplan untersuchten Erweiterungsmöglichkeiten (Bauabschnitte II und III) könnte der Gewerbepark Allgäuer Land auf eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 30,3 ha ausgedehnt werden.

2.2 Aktuelle Nutzung des Geländes

Das Gelände im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes wird zur Zeit landwirtschaftlich und durch das Militär genutzt.

2.3 Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen

Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

2.4 Baugrund, Geologie

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. Wie die Bodenprofile im Bereich der angrenzenden B 310 sowie in Bodenschürfen innerhalb des Plangebietes zeigen, kommen Bodenbildungen auf Seeton mit unterschiedlich humosen und torfigen Auflagen vor. Nach einer dünnen torfigen Deckschicht stehen ca. 0,5 bis 2 m mächtige Seetonablagerungen in Form von Wiesenkalk an, die weiter von verschiedenen Sand- und Schluffschichten auf einer ca. 3 m mächtigen sandigen Kiesbank aufliegen. Darunter stehen plastische tonige Schluffschichten an. Im Bereich der Kiesschicht steht der mittlere Grundwasserhorizont bis zur undurchlässigen Seetonschicht ca. 2-3 m unter der Oberfläche an und liegt im ungünstigsten Fall bis knapp unter dem Gelände.
Im Rahmen der Erschließungsplanung ist demnach ein Bodenaustausch im Bereich der Wiesenkalkschicht vorgesehen.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2003

3.1.1 Regionalplan Allgäu (16)/ Landesentwicklungsprogramm

Regionalplan Allgäu (16)/ Landesentwicklungsprogramm/ Flächennutzungsplan

Der überplante Bereich liegt im Regionalplan Region Allgäu (16), der in der Neufassung vom 10. 06. 2007 mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 28.11.2006 verbindlich erklärt wurde.

Laut Regionalplan soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (B V 1.3 (Z)). Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie Landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen, der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Der vorliegende Entwurf entspricht den Aussagen des Regionalplanes, da er durch seine Lage und Größe auf das vorherrschende Landschaftsbild Rücksicht nimmt.

Der Bebauungsplan Allgäuer Land wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2003 AII 3.5) in die Gebietskategorie „Alpengebiet“, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden und gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten ist, eingeordnet. Neben einer Versorgung der Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs wird herausgestellt, dass einer Abwanderung entgegengewirkt werden soll und die Voraussetzungen für notwendige Zuwanderungen verbessert werden sollen.

LEP 2003 B VI 1: Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden. Dabei soll die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.

LEP 2003 B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.

Es ist anzustreben, **interkommunale Gewerbegebiete** insbesondere dann auszuweisen, wenn dadurch anderweitig neu auszuweisende Siedlungsgebiete entfallen können und sich der Flächenverbrauch somit vermindert.

Die Stadt Füssen ist gemäß LEP die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum eingestuft, welches die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen soll. Dies wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ als interkommunales Gewerbegebiet unterstützt und gestärkt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Füssen ist seit 02.01.1989 rechtsgültig.

Gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durchgeführt.

Ziel dieser Änderung ist es, die Bereiche des vorliegenden Bebauungsplanes, die im gültigen FNP noch als militärische bzw. gemeinbedarflichen Nutzung dargestellt sind, einer gewerblichen Nutzung zu zuführen.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst den Bereich Zwischen B 310 im Norden der Kemptnerstraße im Süden die östliche Grenze bildet das Kasernengrundstück der Allgäu – Kaserne sowie das Gewerbegebiet an der Hiebelerstraße.

Die städtebauliche Gliederung sieht eine zentrale Erschließungsachse, ausgehend der Kemptener Straße Richtung Norden zur bestehenden Erschließungsstrasse Hiebelerstraße vor, mit Verbindung zur „Froschenseestrasse“ weiter an die Anschlussstelle B 310 im Osten. Entlang dieser Achse sind Gewerbeflächen in unterschiedlicher Größe sowie Nutzung vorgesehen. Gebäude bis zu einer Höhe von 16 m sind erlaubt, notwendige technische Einrichtungen wie Kamine sind bis zu einer Höhe von max. 30 m zulässig. Bevorzugt werden Flachdächer oder geneigte Flachdächer bis zu einer Neigung von 20 Grad wobei andere Dachformen mit einer Neigung von ma-

ximal 30 Grad zulässig sind. Mit der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 lt. §17 BauNVO ist es möglich wirtschaftliche Rahmenbedingungen für ansiedlungswillige Betriebe zur Verfügung zu stellen.

Die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die zentrale Erschließungsachse zwischen der im Süden liegenden Kemptener Straße an die B 310 weiter zur Bundesautobahn A7, sowie über die im Norden liegende Gewerbestrasse Hiebelerstraße zur Verbindungsspange „Froschenseestrasse“ an die Anschlussstelle ebenfalls an die B 310. Die Einmündung in die Kemptener Straße wird als Kreisverkehr ausgebildet und dient zur Erschließung auch für spätere Erweiterungen des Gewerbegebiets. Bei der weiteren positiven Entwicklung des Gewerbegebiets ist vorgesehen den südlichen Abschnitt der Froschenseestraße zukünftig für den Verkehr zu sperren. Die zu erwartenden Verkehrsmengen wurden durch die Planungsgruppe Kölz, 11/2007 für das Prognosejahr 2015 ermittelt. Die prognostizierten Verkehrsmengen auf den relevanten Straßenzügen gehen dabei von einer vollständigen Entwicklung des vorhandenen und geplanten Gewerbes (BA I bis BA III) aus.

Der ursprüngliche Verlauf des Gehweges nördlichen der Kemptener Strasse , wird nun entlang der Kemptener Strasse weiter Richtung Westen zur Unterführung an der B 310 geführt.

Aufgabe des Bebauungsplan Allgäuer Land ist auch die Steuerung der Zulässigkeit gewerblicher baulicher Anlagen zur Minimierung negativer Entwicklungen zum Schaden des in der Füssener Innenstadt vorhandenen Einzelhandels. So sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Ulmer Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente“ der IHK Ulm vom Oktober 2000 (Anhang der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramm Bayern zum Fachziel Einzelhandelsgroßprojekte/FOC, Entwurf vom 9.05.2001/25.07.2001), ausgeschlossen werden.

4.2 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept orientiert an dem aufgestellten Rahmenplan für den Gewerbepark Allgäuer Land. Der Rahmenplan strukturiert den geplanten Gewerbepark in drei Bauabschnitten mit einer Gesamtfläche von ca. 30,3 ha. Darin sind die Grundzüge der Erschließung des Gebietes sowie die inneren Grünzüge festgelegt. Aus dem Rahmenplan wurde der vorliegende Bauabschnitt I entwickelt.

Das grünordnerische Konzept sieht schwerpunktmäßig für den Bauabschnitt I folgende Funktionen vor:

- Erhaltung und Aufbau einer wirksamen Randeingrünung zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild.
- Verbesserung der Einbindung des Gewerbeparks in das Ortsbild durch Bündelung der wirksamen Randeingrünung mit angrenzenden privaten Grünstreifen vor allem entlang der Kemptener Straße
- Aufbau innerer Grünzüge innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen als Verbindungselement.
- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen.
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen.
- Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie Verbesserung des Kleinklimas.

4.3 Festsetzungskonzept

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet</u>

Zulässig im Gewerbegebiet sind:

- Alle Betriebe gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig:
  - Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen , dass die Errichtung einer Inhaberwohnung zu keiner Einschränkung der angrenzenden Gewerbebetriebe führt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist zu beachten.
  - Die Wohnung muss im Betriebsgebäude integriert sein. Die Grundfläche und Baumasse der Wohnung muss gegenüber der Gesamtnutzfläche untergeordnet sein.

Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (gemäß „Ulmer Liste“, vom Juli 2003) mit folgenden Sortimenten:

Bastelartikel • Beleuchtungskörper• Blumen• Briefmarken• Bücher• Devotionalien• Drogeriewaren• Elektrowaren (kleinteilige)• Feinmechanische Erzeugnisse• Fotogeräte und Fotowaren• Gardinen und Zubehör• Geschenkartikel• Glas• Hausrat• Haus- und Heimtextilien• Hohl- und Stahlwaren,• Jagdbedarf• Keramik• Kosmetika• Kürschnerware• Kunstgewerbe• Kurzwaren und Handarbeiten• Lebensmittelhandwerk• Lederbekleidung• Leder- und Galanteriewaren• Modewaren• Musikalienhandel• Nahrungs- und Genußmittel• Nähmaschinen• Nähzubehör• Oberbekleidung• Optische Erzeugnisse• Orthopädie• Papier- und Schreibwaren• Pharmazeutika• Porzellan• Reformwaren• Schmuck• Schuhe• Schulbedarf• Silberwaren• Spielwaren• Sportartikel (kleinteilige)• Sportbekleidung• Stoffe und sonstige Artikel• Tonträger• Uhren• Unterhaltungselektronik• Videogeräte• Wäsche• Wasch- und Putzmittel• Waffen• Wolle• Zeitschriften,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,

Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird nicht überschritten.

<u>Bauweise, Baugrenzen</u>

In abweichender offener Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Damit soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Betriebe und Anlagen, deren Ansiedlung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig gewählt, um somit für die einzelnen Betriebe eine möglichst variable Ausnutzung der einzelnen Parzellen zu ermöglichen.

Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die zentrale Erschließungsachse zwischen der im Süden liegende Kemptener Straße an die B 310 weiter zur Bundesautobahn A7, sowie über die im Norden liegende Gewerbestrasse Hiebelerstraße zur Verbindungsspange „Froschenseestrasse“ an die Anschlussstelle ebenfalls an die B 310. Für den BA I wird die Anbindung der Haupterschließungstraße an die Kemptener Straße als Kreisverkehr hergestellt.

Die Straßenverkehrsfläche mit 6,5 m und 7,50 m Breite wurde für den Begegnungsverkehr von Lastzügen ausreichend groß festgesetzt.

Der entlang nördlich der Kemptenerstr. vorhandene Gehweg mit einer Breite von 1,50 m wird parallel der Kemptener Straße Richtung Westen weitergeführt und endet an der bestehenden Unterführung der Kemptener Straße, hier besteht weiterhin die Anbindung an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz.

Stellplätze

Da entlang der Erschließungsstraßen öffentliche Stellplätze aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen werden, sind die erforderlichen Stellplätze in den Grundstücksflächen nachzuweisen. Dabei sind Stellplätze in den privaten Grünflächen nur zulässig, wenn auf Grund der erforderlichen Anzahl eine Unterbringung in den überbaubaren Flächen nicht mehr ausreicht.

Um keine zusätzlichen Barrieren für Kleinlebewesen zu schaffen und aus gestalterischer Sicht, sind Sockelmauern und Mauern unzulässig.

Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der maximalen Dachhöhe von 16,0 m ist bis zu einer Höhe von 30m für technische Anlagen, wie Schornsteine, etc. zulässig. Konstruktive Bauteile

wie Stützen und deren Abspannungen die über den höchsten Punkt des Gebäudes ragen, sind bis zu einer Höhe von 2 m erlaubt.

Dachneigungen / Dachform

Mit der Einschränkung der Dachneigung auf max. 30 ° wird ein ausreichender Spielraum für die Gewerbe- und Industriebauten eingeräumt. Gleichzeitig entstehen damit homogene Dachlandschaften, die sich aufgrund der Dachform wesentlich besser für die Ausführung als Grün- oder Solardach eignen.

Im Bebauungsplangebiet sind alle Dachformen erlaubt; Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung sind zulässig und erwünscht.

Zur Vermeidung großer ungegliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung bzw. die Verwendung von Baumaterialen, wie Holzverkleidung, Farbgebung erwünscht.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ausdrücklich erwünscht sind und im Rahmen der Beurteilung und Genehmigung der Einzelbauvorhaben die Verwendung von Gründächern und die Umsetzung von Solar- und Photovoltaikanlagen besonders berücksichtigt werden. Außerdem sollte bei der Verwendung von Baumaterialien sowie der Farbgebung auf stark reflektierende Materialien verzichtet werden und Materialien bzw. Farben in Anwendung gebracht werden, die zu einer spürbaren Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse beitragen können. Bei der Gestaltung von Fassaden sollte Holz bevorzugt verwendet werden.

4.4 Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließung des Plangebietes wird vom Zweckverband Allgäuer Land durchgeführt.

4.4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die zentrale Erschließungsachse zwischen der im Süden liegenden Kemptener Straße an die B 310 weiter zur Bundesautobahn A7, sowie über die im Norden liegende Gewerbestrasse Hiebelerstraße zur Verbindungsspange „Froschenseestrasse“ an die Anschlussstelle ebenfalls an die B 310. Die Anordnung von weiteren untergeordneten Erschließungstrassen sind nach Bedarf möglich.

Der ursprüngliche Verlauf des Gehweges nördlichen der Kemptener Straße , wird nun entlang der Kemptener Straße weiter Richtung Westen zur Unterführung an der B 310 geführt. Mit Fahrbahnbreiten von 7,5 m für die Haupterschließungstrasse und mit 6,5 m für die untergeordneten Erschließungsstraßen, ist die Abwicklung des Verkehrs im zukünftigen Gewerbegebiet ausreichend möglich.

Durch die Planungsgruppe Kötz, Juli 2007 wurde die Erschließung des künftigen Gewerbeparks „Allgäuer Land“ im Bereich der Westendstraße/ Kemptener Straße untersucht, dabei wurden folgende Verkehrsmengen bis zum Jahre 2015 errechnet.

Bei den Auswirkungen des Vorhabens auf das Straßennetz ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass der südliche Abschnitt der Froschenseestraße zukünftig für den Verkehr gesperrt werden soll

Tab. 1: Prognostizierte Verkehrsmengen

Straße	**Bestand 2007**		**Planfall 2015**	
	DTV (Kfz/24h)	**Lkw-Anteil** (Tag/Nacht in %)	**DTV** (Kfz/24h)	**Lkw-Anteil** (Tag/Nacht in %)
Hiebeler Straße Einmündung Froschenseestr.	1600	6,7/ 6,5	2500	6/ 6
Froschenseestraße südlich Hiebeler Straße	5000	6,8/ 5,5	400	0/ 0
Froschenseestraße nördlich Hiebeler Straße	4500	7,5/ 6	2900	5/ 5
Kemptener Straße östlich Froschenseestraße	7600	4,8/ 4,0	14100	3,6/ 3,3

Die Tabelle zeigt, dass sich im Bereich der Hiebeler-/Froschenseestraße durch die geplante Sperrung der Froschenseestraße im Südabschnitt insgesamt eine Redukti-

on des Verkehrsaufkommens ergeben wird, während an der östlichen Kemptener Straße in etwa eine Verdoppelung der Verkehre erwartet wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass von der gesamten bestehenden und zukünftigen Bebauung als Grundlage ausgegangen wurde. Für den BA I sind keine relevanten Verkehrsveränderungen zu erwarten.

Dabei werden auf der Basis der allgemeinen Verkehrsentwicklung die Vor- und Nachteile der möglichen Knotenpunktsanbindungen mit einer T-Einmündung bzw. mit einem Kreisverkehr beurteilt. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, dass aus städtebaulich-verkehrstechnischer Sicht der Ausbau des Knotenpunktes Kemptener Straße/ Westendstraße in Form eines 1-streifigen Kreisverkehrsplatzes gegenüber einer T-Einmündung einen konsequenten und nachhaltigen Planungsansatz darstellt. Aus diesem Grund ist die Anbindung an die Kemptener Straße mittels eines Kreisverkehrsplatzes (d=36m) vorgesehen.

Der Wendebereich an der Stichstraße ist mit Außendurchmessern von 24 m ausreichend groß für Lastzüge dimensioniert.

4.4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Füssen.

Nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser (TRENGW) hat eine Versickerung von Niederschlagswasser generell flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht zu erfolgen. Kann eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Schächte ist nur anzustreben, wenn zwingende Gründe vorgenannte Lösungen ausschließen.
Die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt in den 2,0 bis 2,5 m breiten Wiesenstreifen entlang der Straßen. Dazu werden die Grünstreifen als Wiesenmulden mit einer Tiefe von bis zu 30 cm hergestellt, in denen das Oberflächenwasser in ein darunter liegendes Rigolensystem zur Versickerung gebracht wird.

4.4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale städtische Wasserversorgung.

4.4.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke Reutte (EWR), Betriebsstelle Füssen.

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG, Füssen.

4.4.5 Müllbeseitigung

Bei der Abfallentsorgung sind folgende Hinweise der Abteilung „Kommunale Abfallwirtschaft“ des Landratsamtes Ostallgäu zu beachten:

- Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen hat die Menge der bei ihm angefallenen Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.

- Abfälle zur Beseitigung aus allen Herkunftsbereichen und Abfälle zur Verwertung aus privaten Haushaltungen (soweit sie nicht selbst ordnungsgemäß verwertet werden), sind in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

5 Flächenbilanzierung

Tab. 2: Flächenbilanzierung gesamter Geltungsbereich

Art der Fläche	Größe der Fläche (ca.)	Anteil der Fläche (ca.)
Grundstücksflächen	**10,04 ha**	**83,0 %**
- davon maximal überbaubare Fläche (GRZ = 0,8)	8,26 ha	
- davon als Private Grünfläche festgesetzt	0,06 ha	
- davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	1,72 ha	
Erschließungsflächen	**1,93 ha**	**15,9 %**
- davon Straßenverkehrsfläche	0,69 ha	
- davon Rad- und Fußwege	0,35 ha	
- davon Straßenbegleitgrün	0,89 ha	
Öffentliche Grünflächen	**0,13 ha**	**1,1 %**
Gesamtfläche Geltungsbereich	**12,10 ha**	**100 %**

6 Immissionen/Emissionen

6.1 Immissionen

Luftimmissionen

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches zu den östlich und südöstlich gelegenen Siedlungs-, Gewerbe- und Industriegebieten von Füssen, bzw. zu den nordöstlich gelegenen Siedlungs- und Gewerbeflächen Füssen sowie zur Autobahn A 7 im Westen, der Bundesstraße B 310 im Norden sowie der südlich gelegenen Kemptnerstr. ist von einer lufthygienischen Vorbelastung des Geltungsbereiches auszugehen. Allerdings dürften sich die Immissionsauswirkungen (Lufthygiene, Lärm) der linienförmigen Emissionsquellen A 7 und B 310 auf ihre nähere Umgebung beschränken.

6.2 Emissionen

Schallimmissionen durch Verkehrsverlagerungen im weiträumigen Straßennetz.

Der Zweckverband beauftragte das Ingenieurbüro mit der Untersuchung (EM-Plan, 11/ 2007) für den „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ die Ermittlung der erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchzuführen.

Gegenstand der schalltechnischen Begutachtung ist die Definition der schalltechnischen Anforderungen an die geplanten Gewerbequartiere. Außerdem waren die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrszunahmen im näheren Straßennetz einer schalltechnischen Untersuchung zu unterziehen.

Die berechneten Emissionspegel für die einzelnen Straßenabschnitte nach RLS-90 sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt:

Tab. 3: Emissionspegel $L_{m,E}$ der zu untersuchenden Straßenabschnitte in dB(A)

Straße	Bestand 2007		Planfall 2015	
	tags	nachts	tags	nachts
Hiebeler Straße Einmündung Froschenseestraße	54,2	47,6	55,8	49,3
Froschenseestraße südlich Hiebeler Straße	59,0	51,9	56,1	49,5
Froschenseestraße nördlich Hiebeler Straße	59,2	52,1	44,2	37,7
Kemptener Straße östlich Froschenseestraße	60,2	53,2	62,2	55,5

Tab. 4: Schallimmissionspegel L_r in dB(A)

Straße	Lastfall				Immissionspegeldifferenz	
	Bestand 2007		Planfall 2015			
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Hiebeler Straße	61,8	55,0	61,8	55,2	0,0	0,2
Froschenseestraße	64,2	57,2	61,0	54,5	-3,2	-2,7
Kemptener Straße	61,4	54,4	63,4	56,7	2,0	2,3

Zur Beurteilung der Immissionssituation an Straßen werden hilfsweise die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiet (64/54 dB(A) tags / nachts) als Konkretisierung zumutbarer Schallimmissionen bei gegebenen Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich von Verkehrsgeräuschen herangezogen.

Der Schallschutzgutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Gegenüber der Bestandssituation wird sich unter Berücksichtigung der verursachten Verkehre aus dem gesamten Gewerbestandort, einschließlich der künftig beabsichtigten Erweiterungen die Immissionsbelastung an der Froschenseestraße und an der Hiebelerstraße nicht verschlechtern. An der Froschenseestraße tritt durch die geplante Sperrung nach Süden sogar eine Entlastung um etwa 2 bis 3 dB(A) ein“.

„An der Kemptener Straße kommt es durch die starke Verkehrszunahme zu einer Pegelerhöhung von 2 bis 2,3 dB(A). Der Taggrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) für Mischgebiet wird jedoch eingehalten. Der Nachtgrenzwert von 54 dB(A) wird um 2,7 dB(A) überschritten. Der Nachtgrenzwert ist aufgrund der Erschließungs-

funktion der Kemptener Straße jedoch auch bereits im Bestand um 0,4 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der Lärmsanierung von 60 dB(A) nachts wird im Planfall deutlich um 3,7 dB(A) unterschritten“.

Wobei die Entlastung der Immissionen der Froschenseestraße und die Zunahme der Immissionen in der Kemptener Strasse nicht im direkten Zusammenhang mit der Neuerschließung des Gewerbegebietes „Allgäuer Land“ BA I und deren Erweiterung steht, sondern mit der allgemeinen Entwicklung des Verkehrs.

Bei einer Einhaltung der Grenzwerte für Mischgebiete tags und nachts besteht kein Handlungsbedarf für Schallschutzmaßnahmen.

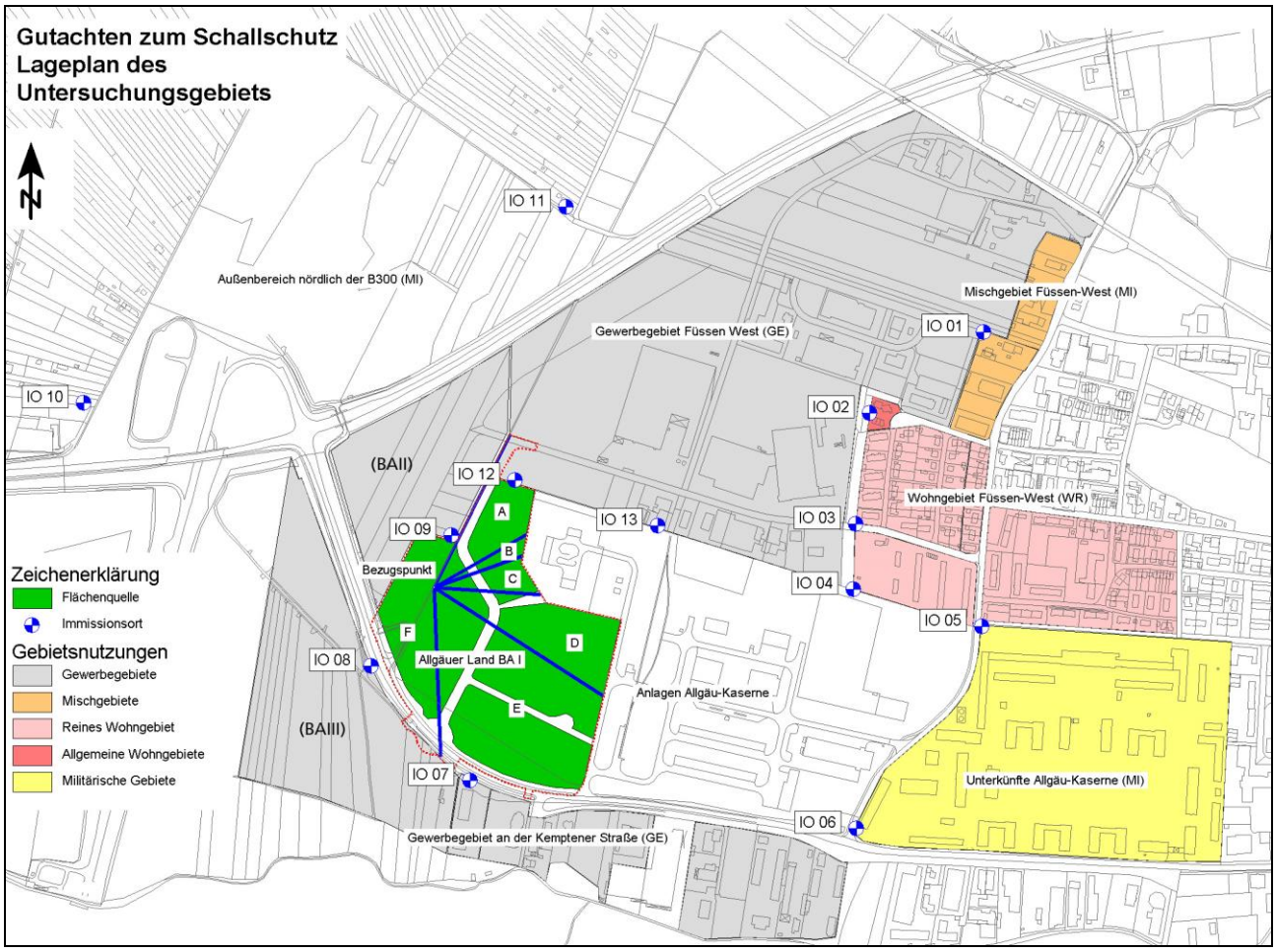
Bei einer Überschreitung der Grenzwerte der Lärmsanierung im Bereich der Kempner Straße wären in jedem Fall Maßnahmen zur Minimierung der Schallimmissionen zu prüfen, was aber nicht im direkten Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplan Allgäuer Land (BA I) steht, sondern vielmehr durch die beabsichtigte Sperrung des Südabschnittes der Froschenseestraße und der weiteren Entwicklung des Gewerbestandortes westlich der Stadt Füssen.

Schallimmissionen

Die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Bebauungsplangebiet erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, vom Juli 2002. Diese Norm gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung.
Die für den geplanten Gewerbepark Allgäuer Land festgelegten Maßnahmen zum Schallschutz basieren auf einer Lärmemissionsbegrenzung (Emissionskontingente mit richtungsabhängigem Zusatzkontingent). Die Festsetzung der zulässigen Summenkontingente wurden dabei so bemessen, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes möglich ist, die Anforderungen der TA-Lärm erfüllt sind und künftige Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbestandorts (Gewerbegebiet Füssen-West, Gewerbegebiet an der Kemptener Straße und die Erweiterungsflächen des Gewerbeparks Allgäuer Land BA II und BA III) nicht behindert werden.

Nachfolgende Abbildung zeigt die relevanten Immissionsorte und Kontingentflächen für den gegenständlichen BA I des Gewerbeparks Allgäuer Land (Auszug aus Schallschutzgutachten EM-Plan, 11/2007)

Abbildung 2: Übersicht der Immissionsorte und Kontingentflächen



Tab. 5: Lage der Berechnungspunkte und Schutzbedürftigkeiten

Immisson-sort	Lage	Nutzung	RW,Tag	RW,Nacht	Koordinate		Lage / Bereich
			dB(A)	dB(A)	x (m)	y (m)	
IO 01	1027	MI	60	45	4400627	5271661	MI Füssen-West, Froschenseestr. 49/51
IO 02	1041/7	WA	55	40	4400446	5271532	WA Füssen-West, Baudrexelstraße
IO 03	1066/50	WR	50	35	4400424	5271356	WR Füssen-West, Hiebeler Straße
IO 04	1066/4	WR	50	35	4400420	5271252	WR Füssen-West, Hiebeler Straße
IO 05	857/1	MI	60	45	4400624	5271193	WR Füssen-West, Ponickaustraße
IO 06	834	MI	60	45	4400425	5270872	Allgäu-Kaserne
IO 07	1747	GE	65	50	4399811	5270948	GE an der Kemptener Straße
IO 08	1797	GE	65	65	4399642	5271125	GE BA III (geplant)
IO 09	1068	GE	65	65	4399781	5271337	GE BA II (geplant)

Immisson-sort	Lage	Nutzung	RW,Tag	RW,Nacht	Koordinate		Lage / Bereich
			dB(A)	dB(A)	x (m)	y (m)	
IO 10	1832	MI	60	45	4399198	5271548	Außenbereich Moosweg
IO 11	2063/1	MI	60	45	4399964	5271860	Außenbereich Wochen-endhausgelände
IO 12	1072/5	GE	65	50	4399883	5271425	GE Füssen-West (Hie-beler Straße)
IO 13	1070/5	GE	65	50	4400110	5271353	GE Füssen-West (Hie-beler Straße)

Die o. a. Immissionsrichtwerte tags und nachts (RW,Tag und RW,Nacht) gelten für die maximal zulässigen Lärmeinwirkungen nach TA Lärm entsprechend der ange-setzten Nutzung nach BauNVO.

Da bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass eine Vorbelastung gegeben ist. Zudem sollen künftig die Bauabschnitte BA II und BA III des Gewerbeparks realisiert werden, deren erforderliches Entwicklungspotential zu berücksichtigen ist.

Tab. 6: Immissionsrichtwerte RW und Planwerte LPL

Immission-sort	Nutzung	RW Tag	RW Nacht	**L_{PL} Tag**	**L_{PL} Nacht**	RW-L_{PL}, Tag / Nacht
		dB(A)	dB(A)	**dB(A)**	**dB(A)**	
IO 01	MI	60	45	**50**	**35**	-10
IO 02	WA	55	40	**45**	**30**	-10
IO 03	WR	50	35	**40**	**25**	-10
IO 04	WR	50	35	**40**	**25**	-10
IO 05	MI	60	45	**50**	**35**	-10
IO 06	MI	60	45	**50**	**35**	-10
IO 07	GE	65	50	**59**	**44**	-6
IO 08	GE	65	65	**59**	**59**	-6
IO 09	GE	65	65	**59**	**59**	-6
IO 10	MI	60	45	**50**	**35**	-10
IO 11	MI	60	45	**50**	**35**	-10
IO 12	GE	65	50	**59**	**44**	-6
IO 13	GE	65	50	**59**	**44**	-6

Die Planwerte für den BA I für zulässige Wohnnutzungen in Gewerbegebieten wer-den tags und nachts um 6 dB(A) unter den o. a. Richtwerten angesetzt. Nach TA

Lärm kann bei einer Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um 6 dB(A) oder mehr die Vorbelastung außer acht bleiben.

Tab. 7: Summenkontingente (Emissionskontingente + Zusatzkontingente)

Sektoren:	Beginn°	Ende°	Emissionskontingent		Zusatzkontingent		Summenkontingent	
			L_{EK} in dB(A) / m²		$L_{EK,zus}$ in dB(A) / m²		$L_{EK} + L_{EK,zus}$ in dB(A) / m²	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
A	27	60	56	41	6	6	62	47
B	60	70	56	41	6	6	62	47
C	70	93	56	41	0	0	56	41
D	93	122	56	41	5	5	61	46
E	122	178	56	41	8	8	64	49
F	178	27	56	41	5	11	61	52

° Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden. Ausgehend vom Bezugspunkt (Koordinaten x = 4399754 und y = 5271255) ist damit für jeden Sektor eindeutig geregelt, welches resultierende Summenkontingent auf Immissionsorte innerhalb dieses Sektors anzuwenden ist.

Tab. 8: Pegelvergleich Planwerte – Immissionskontingente LIK, Angaben in dB(A)

Immissionsort	Nutzung	Planwerte		Immissionskontingente L_{IK}		Pegeldifferenz Planwert - L_{IK}	
		Tag	Nacht	$L_{IK,T}$	$L_{IK,N}$	$Lr_{T,diff}$	$Lr_{N,diff}$
IO 01	MI	50	35	41,7	26,7	-8,3	-8,3
IO 02	WA	45	30	44,2	29,2	-0,8	-0,8
IO 03	WR	40	25	39,5	24,5	-0,5	-0,5
IO 04	WR	40	25	40,0	25,0	0,0	0,0
IO 05	MI	50	35	42,4	27,4	-7,6	-7,6
IO 06	MI	50	35	44,2	29,2	-5,8	-5,8
IO 07	GE	59	44	58,8	43,8	-0,2	-0,2
IO 08	GE	59	59	55,6	46,6	-3,4	-12,4
IO 09	GE	59	59	58,9	49,9	-0,1	-9,1
IO 10	MI	50	35	42,5	33,5	-7,5	-1,5
IO 11	MI	50	35	43,2	34,2	-6,8	-0,8
IO 12	GE	59	44	58,9	43,9	-0,1	-0,1
IO 13	GE	59	44	51,1	36,1	-7,9	-7,9

Die Planwerte für Wohngebiete, Mischgebiete und für die militärischen Unterkünfte der Allgäu-Kaserne werden tags und nachts um 10 dB(A) unter den o. a. Richtwerten

angesetzt. Die Wohnnutzungen liegen damit außerhalb des Einwirkungsbereichs i. S. der TA Lärm des BA I. Die Vorbelastung bedarf in diesem Fall erst recht keiner Untersuchung.
Mit den gewählten Planwerten erübrigt sich somit eine Diskussion der Schalleinwirkungen aus vorhandenen und rechtlich zulässigen Gewerbeflächen.

In dem Schallschutzgutachten wird nachgewiesen, dass mit der vorliegenden Kontingentierung des geplanten Gewerbeparks Allgäuer Land – BA I (siehe Tab. 7 und Tab. 8) die aus den Summenkontingenten (Emissionskontingente + Zusatzkontingente) resultierenden Immissionspegel die Planwerte in allen Fällen einhalten.

Für die Ausnahmsweise im Gewerbegebiet zugelassenen Betriebsleiterwohnungen wurden Regelungen getroffen, so dass die Errichtung einer Inhaberwohnung zu keiner weiteren Einschränkung der angrenzenden Gewerbebetriebe führt.

Inhaber bzw. Eigentümer von Betriebsleiter- oder sonstigen Wohnungen im Gewerbegebiet haben mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise (z. B. eine fachgutachterliche Stellungnahme) nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt des Bauantrags eingehalten sind. Hierbei sind alle relevanten vorhandenen und absehbaren Schalleinwirkungen zu berücksichtigen und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilen. Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Errichtung einer Inhaberwohnung zu keiner Einschränkung der angrenzenden Gewerbebetriebe führt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtsnahme ist zu beachten.

In der Praxis kann die Erhaltung einer voll nutzbaren Wohnnutzung auch an verlärmten Standorten z. B. durch eine geeignete Bauweise im Passivhausstandard, bzw. durch Einbau einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage und nicht öffenbare Fenster erreicht werden. Die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, sind als Stand der Technik zu beachten.

7 Grünordnung / Freiflächengestaltung

7.1 Grünordnerische Maßnahmen

Die im grünordnerischen Gesamtkonzept in Kap. 4.2 beschriebenen Funktionen sollen durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

Öffentliches Grün

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind die öffentlichen Grünflächen auf das Straßenbegeleitgrün und den Vorbehaltsflächen für die weitere Erschließung beschränkt.
Entlang der Haupterschießung werden dazu beidseitig 2,5 m breite Grünstreifen ausgewiesen, die das Grundgerüst für die inneren Grünzüge sicherstellen. Zwar sind auf diesen Flächen auch Grundstückszufahrten zulässig, der Aufbau von durchgehenden Baumreihen mit Laubbäumen 1. Ordnung ist dadurch jedoch nicht gefährdet, da in diesen Grünstreifen die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen nicht vorgesehen ist. Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der untergeordneten Erschließungsstraßen innerhalb der einseitig 2,0 m breit ausgewiesenen Grünstreifen komplettieren das innere Grünzugsystem.
Gleichzeitig erfolgt in diesen Grünstreifen die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen. Dazu werden die Grünstreifen als Wiesenmulden mit einer Tiefe von bis zu 30 cm hergestellt, in denen das Oberflächenwasser in ein darunter liegendes Rigolensystem zur Versickerung gebracht wird.
Somit kann eine maßgebliche Durchgrünung und Gliederung des Projektgebietes durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in Form von Straßenbegeleitgrün sichergestellt werden.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfolgt weitgehend durchlässig, das heißt mit extensiven Wiesenflächen (mit bis zu zweimaliger Mahd / Jahr) und – wo möglich (siehe Planzeichnung) – durch Baumreihen in Hochstammqualität. Insbesondere durch die Laubbaumpflanzungen mit einheimischen Arten wird eine ökologisch wirksame Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Die dargestellten Grünverbindungen sollen bis auf die Grundstückseinfahrten weitestgehend von sonstigen Versiegelungen freigehalten und entsprechend als Wiesenflächen unterhalten werden, um hier eine durchgehende, zusammenhängend erlebbare Grünstruktur zu schaffen. Entlang der Nordseite der Kemptener Straße erfolgt schwerpunktmäßig der Aufbau

von Baumreihen und extensiven Wiesenflächen die durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen auf Privatgrund in ihrer optischen Wirkung unterstützt werden. Die Einfahrtssituation in den Gewerbepark wird über einen Kreisverkehr an die Kemptener Straße angebunden. Die dazu erforderlichen öffentlichen Flächen werden vorgehalten.

Der ausgewiesene Grünzugbereich trägt neben seiner Funktion als Gliederungsgrün auch zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas des Gebietes sowie zur Aufrechterhaltung der biotischen Wechselbeziehungen bei.

Privates Grün

In Ergänzung der festgesetzten Pflanzbindungen auf öffentlichen Grünflächen ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes auch eine Pflanzbindung auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese Pflanzungen werden entlang der Kemptener Straße und dem Einfahrtsbereich sowie an den Randbereichen des Bauabschnittes I ausgewiesen. Es werden private Grünflächen mit Nutzung als 2-schürige Wiesen im Bereich des geplanten Kreisverkehres und Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück für die Randeingrünung bei gleichzeitiger Zulassung von weiteren Nutzung, wie z. B. Stellplätze, Lagerplätze etc. unterschieden. Insbesondere entlang der Kemptener Straße ergibt sich dabei durch die Bündelung mit angrenzenden öffentlichen Grünflächen eine Verbesserung des Ortsbildes. Die Mindestdurchgrünung des Gewerbeparks wird durch die Festsetzung von mind. 5 Bäumen auf 1000 m² Grundstücksfläche sowie durch die Eingrünung privater Stellplätze (1 Baum pro angefangene 5 Stellplätze) gesichert.
Eine frühzeitige Wirkung dieser Pflanzungen wird über die Festsetzung der Mindestqualität erreicht. Die Stellplatzflächen sind außerdem in wasserdurchlässiger Art (z.B. Rasenpflaster, etc.) herzustellen und können somit den Anteil des privaten Grüns erhöhen.

Bei Bedarf kann auf den privaten Grünflächen eine Versickerung von Oberflächenwasser stattfinden, so dass sich langfristig die Standortbedingungen für wechselfeuchte Vegetationsstrukturen einstellen werden.

Bei der Freiflächengestaltung innerhalb des Bauquartiers sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung der Bauflächen in die Umgebung
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß der zutreffenden Pflanzenauswahllisten in der Satzung
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, wo möglich Vermeidung von Flächenversiegelung (Sickerbeläge, Dachbegrünung etc.)

In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsunterlagen auf den Nachweis eines Freiflächengestaltungsplanes / Bepflanzungsplanes verwiesen.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in einem Leitfaden herausgegeben wurden. Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird.

8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die Ermittlung der Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches stützt sich im Wesentlichen auf die lage- und höhenmäßige Vermessung des Plangebietes und auf die durchgeführten Bestandsaufnahmen im Frühjahr 2007. Dabei wurde der gesamte im Rahmenplan dargestellte Bereich für den geplanten Gewerbepark BA I bis III untersucht. Im Folgenden werden die für den Bauabschnitt I relevanten Inhalte dargestellt.

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv als Grünland bewirtschaftet. Darunter fällt auch der bisher militärisch genutzte Bereich im Osten. Durch das Gebiet verläuft ein

periodisch wasserführender Entwässerungsgraben, der naturfern begradigt ist. Die ca. 2,0 m breiten feuchten Hochstaudensäume sind jedoch durch die regelmäßige Mahd und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt, so dass diese Strukturen mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet werden.
Die wenigen Gehölzstrukturen konzentrieren sich auf den Randbereich der militärisch genutzten Fläche im Osten. Dabei handelt es sich um gut strukturierte Laubgehölzhecken mittlerer Bedeutung. Extensiv genutzte Flächen sind im Plangebiet auf die Säume entlang den Heckenstrukturen und die Magerrasenbestände entlang den Straßenböschungen beschränkt.

Vorbelastung:
Das Plangebiet ist durch das übergeordnete Verkehrswegenetz der BAB A7 und durch die Gemeindeverbindungsstraße (Kemptener Straße) infolge der betriebsbedingten Immissionen (Schadstoffe, Lärm) beeinträchtigt. Diese Auswirkungen werden durch die in Dammlage geführten Trassen noch verstärkt. So ist das Plangebiet praktisch von allen Seiten durch das Verkehrswegenetz sowie im Osten durch die Kasernen- und Gewerbeflächen von den bedeutsameren Flächen im Süden (Feuchtwiesen- und Niedermoorstreuwiesen auf Seekreide) weitgehend isoliert.

8.2 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tab. 9: Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Mensch/ Lärm	Lärmimmissionen	Festlegung einer Lärmemissionskontingentierung für den geplanten Gewerbepark Allgäuer Land BA I (Emissionskontingente mit richtungsabhängigem Zusatzkontingent)
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (Grünzüge) als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume).
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Reduzierung der Flächenversiegelung, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich evtl. Stellplätze, Begrenzung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen mit GRZ 0,8 sowie Empfehlung zu Dachbegrünungen.
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen. Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Forderung der Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nach den wasserwirtschaftlichen Vorgaben. Sollte eine flächenhafte Versickerung nicht möglich sein, ist eine linienhafte Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre mit entsprechender Vorreinigung auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen.
Landschafts- und Ortsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung (z.B. Eingrünung der Erschließungsstraße und des Bauquartiers, Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken) und Baugestaltung (Reduzierung der max. Gebäudehöhen von 20 auf 16 m, Vorgaben zur Fassaden-, Dachgestaltung und zu Werbeanlagen).

8.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

8.3.1 Bewertung der Ausgleichbarkeit

Der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird als ausgleichbar eingestuft, da

- kaum wertvolle Lebensräume und keine Rote Liste-Arten betroffen sind,
- davon auszugehen ist, dass keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft auftreten,

- die bestehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Vorgaben reduziert werden können und das Gewerbegebiet durch die in Dammlage geführten flankierenden Straßen, als auch durch die bestehenden Gewerbebetriebe und Militäranlagen bestens eingebunden ist.
- keine erheblichen Beeinträchtigungen menschlicher Siedlungsflächen durch projektbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe) zu erwarten sind. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

8.3.2 Kompensationsfaktoren – Ausgleichsflächenbedarf

Im Rahmen der Eingriffsermittlung wurden nur die Flächen bewertet, bei denen gegenüber dem Bestand durch das Planvorhaben eine Verschlechterung in den Schutzgütern verursacht wird. Die bestehenden Straßen und Wege werden deshalb nicht als Eingriff gewertet.
Die Ermittlung der Schwere des Eingriffs erfolgt nach dem „Leitfaden“. Die Eingriffsschwere im Plangebiet wird demnach für den neu überplanten Bereich in Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) eingestuft, da es sich im vorliegenden Fall um ein Gewerbegebiet handelt, das eine festgesetzte GRZ > 0,35 und einer hohe Nutzungsintensität aufweisen wird.

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Wertkategorie I: Gebiet geringer Bedeutung bzw. Wertkategorie II: Gebiet mittlerer Bedeutung) sowie die Schwere des Eingriffs (Typ A, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt folgende Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren (nach Abb. 7 Leitfaden):

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Grünland): 0,3 – 0,6
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gehölzflächen, Hecken, Hochstaudenfluren): 0,8 – 1,0

Gemäß dem Leitfaden werden die Eingriffe in die bestehenden Strukturen nach ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Kap. 8.2 und der Vorbelastung wie folgt bewertet:

Tab. 10: Kompensationsfaktoren

Kategorie	Bestand	Kompensationsfaktor
Gebiete mit geringer Bedeutung:	Intensiv genutzte Grünflächen	0,3
Gebiete mittlerer Bedeutung	Extensiv genutztes Grünland, Wiesensäume	0,5
	Feuchte Hochstaudenfluren entlang von Gräben	1,0
	Feldgehölze und Baumhecken	1,0
Gebiete hoher Bedeutung	nicht vorhanden	nicht vorhanden

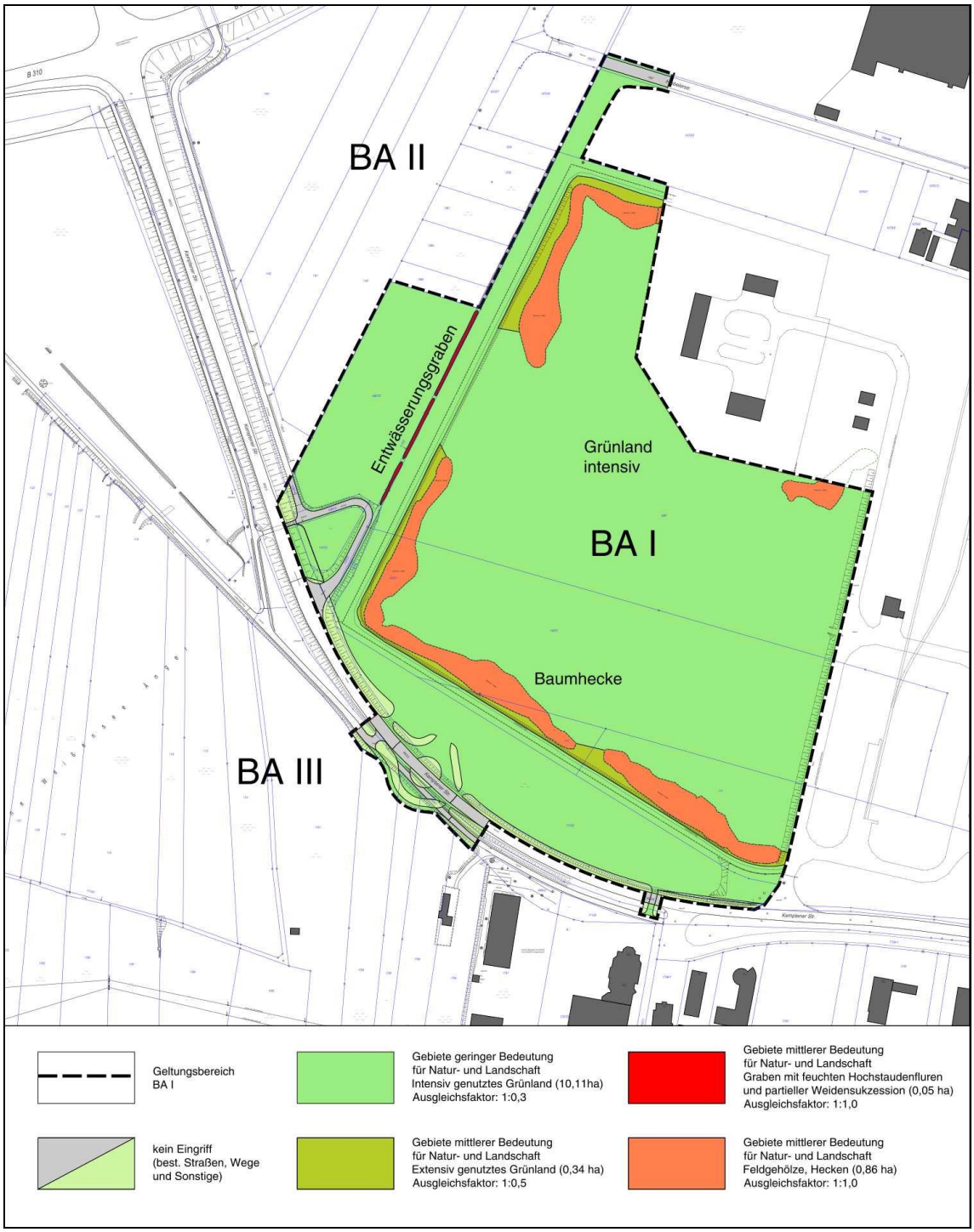
Bezüglich der Einstufung der intensiven Grünlandflächen ist festzustellen, dass es sich bei den betroffenen Flächen aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse zwar um potentiell höherwertige Flächen handelt, diese aber aufgrund ihrer Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung, ihrer räumlichen und funktionalen Trennung von den benachbarten Biotopen durch die teils in Dammlage geführten Verkehrswege sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung einen Großteil ihrer Potentiale verloren haben und damit die Einstufung der Grünlandflächen als Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhausalt gerechtfertigt ist. Wie im Gesamtkonzept vorgesehen, soll sich die 3. Erweiterungsstufe des Gewerbeparks in den südöstlichen Bereich in Richtung Bichelberg erstrecken. Für diesen Bereich wird, wie in Vorgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde angeboten, ein deutlich höherer Ausgleichsfaktor notwendig, um den landschaftlich-ökologischen Vorgaben gerecht zu werden und ein gewisses Defizit im 1. Bauabschnitt zumindest teilweise auszugleichen.

Die Einstufung und Wertung der Vorbelastung für den ersten Bauabschnitt gilt zum einen für den ökologischen und hydrogeologischen Bereich, aber insbesondere für das Schutzgut Landschaftsbild. Sämtliche Blickbeziehungen von Innen nach Außen sind entweder durch die beiden hohen Straßendämme oder durch die vorhandenen Gewerbebauten, den militärischen Anlagen, oder durch die Einfriedungen abgeschnitten und begrenzt. Dies gilt auch im Wesentlichen für die Blickbeziehungen von Außen nach Innen, die durch diese technischen Bauten eine Lenkung bzw. Begrenzung er-

fahren. Die Fläche wird als ein isoliert gelegener, optisch von der Landschaft abgeschnittener, von technischen Bauten umgrenzter Raum empfunden und hat damit sicherlich einen ursprünglich vorhandenen visuellen Reiz einer Allgäuer Landschaft verloren.

Die projektbedingt verursachte Eingriffsfläche ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

Abbildung 3: Eingriffsplan



Für den Eingriffsraum ergibt sich damit folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tab. 11: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Eingriffsart	**Eingriffsfläche (in ha ca.)**	**Kompensationsfaktor**	**Ausgleichsflächenbedarf (ha)**
	ges.		**ges.**
Eingriff auf intensiv genutzten Grünlandflächen	10,22	0,3	3,07
Eingriff auf extensiv genutztem Grünland, Wiesensäume	0,34	0,5	0,17
Eingriff auf feuchten Hochstaudenfluren entlang von periodisch wasserführenden Entwässerungsgräben einschließlich der Überbauung des Grabens	0,03	1,0	0,03
Eingriff in Baumhecken und Feldgehölzen	0,86	1,0	0,86
Restliche Flächen auf denen keine Verschlechterung des Naturhaushaltes zu erwarten ist (best. Straßen, Wege)	0,65		
Ausgleichsflächenbedarf für BA I:	12,10		**ca. 4,13**

Demzufolge sind für den Bebauungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ Ausgleichsflächen in einem Flächenumfang von **ca. 4,13 ha** erforderlich.

8.3.3 Nachweis der Ausgleichsflächen

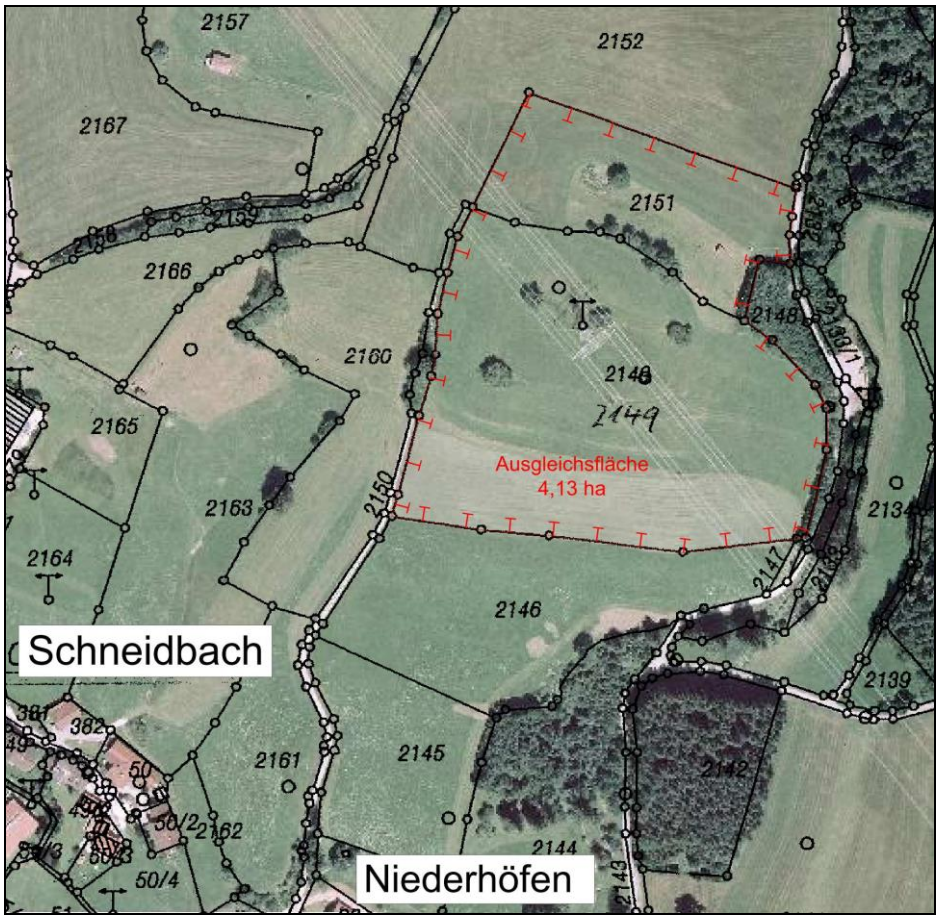
Im vorliegenden Fall erfolgt der Eingriff schwerpunktmäßig auf intensiv genutzten Grünlandflächen, die durch die geplante Überbauung mit Gewerbe in einen noch höheren Nutzungsgrad überführt werden. Deshalb bietet sich für den naturschutzfachlichen Ausgleich besonders die Extensivierung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen an. Da ein entsprechender Ausgleich am Ort des Eingriffs nicht möglich ist, sind externe Ausgleichsflächen erforderlich.

Die externe Ausgleichsfläche wird somit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB von dem Zweckverband Allgäuer Land im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit von 10 Gemeinden im südlichen Landkreis Ostallgäu zur Verfügung gestellt bzw. vertraglich gesichert.

Dazu steht eine geeignete Fläche im Verfahrensgebiet des Zweckverbandes Allgäuer Land in der Marktgemeinde Nesselwang zur Verfügung.

Es handelt sich dabei um intensiv genutzte Grünlandflächen nordöstlich von Niederhöfen und Schneidbach (FlNrn. 2149 und 2151) mit einer anrechenbaren Gesamtfläche von ca. 4,13 ha. Die Fläche liegt im Bereich einer Hochspannungsfreileitung. Das Gelände wird der landschaftsökologischen Raumeinheit der Iller- und Lechvorberge zugeordnet, ist stark bewegt und liegt auf einer leichten Wiesenkuppe. Weiter im Osten grenzt ein Wirtschaftsweg mit Heckenstrukturen und Feldgehölzen an, die in den Uferbegleitsaum des Katzenbächl übergehen. Die geplante Ausgleichsfläche ist vereinzelt mit Bäumen und Heckenstrukturen durchsetzt. Im Westen außerhalb der geplanten Ausgleichsfläche befinden sich z.T. biotopkartierte Heckenstrukturen.

Abbildung 4: Lageplan der Ausgleichsfläche



Die geplante Ausgleichsfläche eignet sich infolge der leichten Kuppenlage zur Entwicklung von Magerrasenstrukturen in Abwechslung mit naturnahen Laubgehölzhecken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Allgäuer Pflegeverband soll die Fläche in Teilbereichen modelliert werden, so dass durch die An-

lage von Senken und Kuppen differenzierte Standorte für die Entwicklung von Magerrasen initiiert werden. Vor allem an den Randbereichen der Ausgleichsfläche sind vereinzelt naturnahe, standortgerechte Laubgehölzhecken anzulegen, um den Anteil an Feldgehölzen und Hecken im Landschaftsraum zu erhöhen. Gleichzeitig wird dadurch ein gewisser Schutz vor den Immissionen der angrenzenden Nutzungen erreicht. Dabei sind die Bestimmungen im Schutzbereich der Freileitung zu beachten.

Für den Aufbau der Hecken eigenen sich die nachfolgenden Gehölze:

Bäume:

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche

Kleinbäume und Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus ssp.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpen-Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die offenen Flächen sind als Magerrasen durch Aushagerungsmahd und danach partiell durch eine 1- bis 2- malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu pflegen. Auf den Rohbodenstandorten ist nach Möglichkeit eine Impfung der Flächen mit einer autochthonen Heublumensaat vorzusehen.

Durch die geplanten Maßnahmen wird der Bestand in eine ökologisch wertvollere Nutzungsform mit höherer Bedeutung für den Naturhaushalt überführt.

Damit sind die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch das o. g. Ausgleichsflächenkonzept mit Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde als vollständig ausgeglichen anzusehen.