



Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan

W 45 – Kemptener Straße

1. Änderung ‚Erweiterung Autohaus MedeleSchäfer‘

Vorentwurf

Fassung vom:
geändert

03.03.2026

Planung:
EGER & PARTNER
Landschaftsarchitekten BDLA
Austraße 35, 86153 Augsburg,
Tel: 0821-25 92 94 0

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	5
1.1	Lage des Plangebietes	5
1.2	Anlass des Bebauungsplanes.....	5
1.3	Verfahren	6
2	AUSGANGSSITUATION, STANDORT.....	7
2.1	Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe	7
2.2	Nutzungen.....	8
2.3	Grünordnerische Situation	8
2.4	Umgebende Bebauung und Nutzungen	9
2.5	Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr.....	9
2.6	Eigentumsverhältnisse	9
2.7	Natürliche Grundlagen	10
2.7.1	<i>Bodenart, Bodentyp, Topografie</i>	<i>10</i>
2.7.2	<i>Gewässer, Grundwasser.....</i>	<i>10</i>
2.8	Vorbelastung des Plangebietes	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENEHEITEN.....	11
3.1	Raumplanung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023).....	11
3.2	Raumplanung: Regionalplan der Region Allgäu (16)	12
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	13
3.4	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan	13
3.5	Planungsrechtliche Situation.....	14
3.6	Örtliche Bauvorschriften: Satzungen	14
3.7	Weitere Rechtsvorschriften / Bestimmungen / nachrichtliche Übernahmen	14
4	ZIELE DER PLANUNG, PLANUNGSKONZEPT	17
4.1	Ziele der Planung	17
4.2	Planungskonzept.....	17
4.3	Technische Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz	18
5	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
5.4	Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten	20
5.5	Grünordnung	21
5.5.1	<i>Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung mit zu pflanzenden Sträuchern.....</i>	<i>21</i>
5.5.2	<i>Private Grünflächen als Vorzone mit zu pflanzenden Bäumen</i>	<i>21</i>
5.5.3	<i>Festsetzungen zur Pflanzung.....</i>	<i>21</i>
5.5.4	<i>Extensive Dachbegrünung</i>	<i>21</i>
5.5.5	<i>Weitere Maßnahmen zur Be- und Eingrünung.....</i>	<i>22</i>

5.6	Flächen und Maßnahmen zum bauplanungsrechtlichen Ausgleich	22
5.7	Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften	22
5.7.1	<i>Gestaltung der Gebäude</i>	22
5.7.2	<i>Einfriedungen und Geländegestaltung</i>	23
5.7.3	<i>Werbeanlagen</i>	23
5.7.4	<i>Garagen / Stellplätze / überdachte Stellplätze</i>	23
5.7.5	<i>Nutzung von solarer Strahlungsenergie</i>	24
5.7.6	<i>Ladeinfrastruktur für Elektromobilität</i>	24
5.8	Flächenverteilung / Flächenverbrauch.....	24
6	UMWELTBERICHT	25
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes.....	25
6.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden.....	25
6.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	26
6.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei der Durchführung der Planung	27
6.4.1	<i>Schutzgut Boden und Fläche</i>	28
6.4.2	<i>Schutzgut Wasser</i>	29
6.4.3	<i>Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene / Klima</i>	30
6.4.4	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</i>	31
6.4.5	<i>Schutzgut Landschaftsbild</i>	39
6.4.6	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	40
6.4.7	<i>Schutzgut Mensch</i>	41
6.4.8	<i>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</i>	42
6.4.9	<i>Zusammenfassung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</i>	43
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
6.6	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	44
6.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	44
6.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	44
6.9	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	45
6.10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	45
6.10.1	<i>Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch</i>	45
6.10.2	<i>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter</i>	45
6.10.3	<i>Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände</i>	47
6.10.4	<i>Naturschutzfachliche Eingriffsregelung</i>	48
6.10.5	<i>Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen</i>	50
6.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
6.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	52
6.13	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	52
6.14	Zusammenfassung	53
6.15	Referenzliste der Quellen	54

ANLAGEN

Baumbestandsplan

(M 1:2.000)

Abbuchungsnachweis Ökokontofläche

Hydrogeologischer Bericht,
Standortbeurteilung zur Niederschlagswasserversickerung,
Tellus GmbH, 21.01.2026

Immissionsschutztechnisches Gutachten,
Schallimmissionsschutz, Hooch & Partner, 02.02.2026

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Füssen mit Lage an der Kemptener Straße, welche in die Innenstadt von Füssen führt und im Westen einen Anschluss an die Bundesautobahn/BAB 7. Im direkten Umgriff um das Plangebiet liegen mehrere Gewerbegebiete und die Allgäu-Kaserne.

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG-00115.01) ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen‘.



Auszug: <https://atlas.bayern.de/>

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Stand 1991) der Stadt Füssen bestehen für den Bereich Darstellungen als landwirtschaftliche Flächen sowie aufgrund des Alters und der damit verbundenen Qualität eine unklar erkennbare Darstellung als gewerbliche Baufläche. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Flächennutzungsplan.

Seit April 2025 gibt es einen Stadtratsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Es ist geplant, dass das geplante Vorhaben zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Aufstellung berücksichtigt wird. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren geändert.

1.2 Anlass des Bebauungsplanes

Die Firma MedeleSchäfer möchte vor Ort ansässig bleiben. Grund für den Erweiterungsbedarf sind die technischen Anforderungen zur Ausweitung der bestehenden Dienstleistungen auf den Schwerpunkt Elektromobilität wie z.B. Elektrobusse.

Das Vorhaben stellt eine Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche dar. Damit können das Betriebsgelände und die Gebäude weiter genutzt werden. Auf dem Grundstück soll eine Erweiterung des Betriebs möglich sein, voraussichtlich werden dadurch u.a. zusätzliche Flächen für den Verkauf, Werkstätten, Stellplätze und Nebengebäude benötigt. Eine zusätzliche Einfahrt soll zukünftige auch den Verkehr von LKW und Bussen ermöglichen.

Das Betriebsgelände dient in exponierter Lage als Ausstellungs- und Verkaufsfläche für Personenkraftwagen/PKW. Im vorderen straßenseitigen Bereich wird aus diesem Grund die Ausstellungshalle erweitert. Untergebracht werden sollen auch zusätzliche Nebengebäude für Ersatzteile und Reifenlager.

Nachdem die Firma bereits vor Ort ansässig ist und nur in die westliche Richtung eine Erweiterung des Firmen- und Gewerbegebietes möglich ist, ist es Ziel der Planung das Firmengelände im Anschluss an das Bestandsgelände zu erweitern. Der Bereich wird aufgrund der Autobahnnähe und der umgebenden Gewerbe- und Kasernenflächen als geeignet eingestuft. Die Stadt Füssen unterstützt die Gewerbeerweiterung, um die Firma am Ort zu halten.

Es ist Zweck der ersten Änderung, die Belange der Wirtschaft, insbesondere der mittelständischen Struktur, zu berücksichtigen und regionale, in Füssen ansässige Unternehmen zu stärken. Vor Ort können Arbeitsplätze erhalten, geschaffen und gesichert werden. Durch die Ausweitung der Gewerbeflächen können die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs einschließlich einer klimaangepassten Mobilität gestärkt werden können. Die Planung berücksichtigt in der Detailplanung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie sieht die Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitig sparsamer und effizienter Nutzung von diesen vor. (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Die Bestandsflächen werden durch Umbau weiterverwendet (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die Planung setzt die Ergebnisse der von der Stadt beschlossenen Entwicklungsmöglichkeit um.

Im Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet (13.750 m²), öffentliche Verkehrsflächen (320 m²) mit Ein- und Ausfahrten, private Grünflächen (2.529 m²) festgesetzt. Eine Fläche zum Ausgleich wird auf einer externen Fläche (Ökokonto Greggenhofen, ÖFK-Lfd-Nr. 1005483, TF der Fl.-nrn. 860 u. 869/1 Gmkg. Untermaiselstein) umgesetzt.

Auf der Erweiterungsfläche (westlicher Teil des Geltungsbereiches) wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Flächen für die Landwirtschaft) abgewichen.

Der Geltungsbereich liegt fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet LSG-00115.01 ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weisensee, Eisenberg und Pfronten im Lkrs. Füssen‘. Im Zuge des Verfahrens wird eine Befreiung von den Verboten des LSG gestellt.

1.3 Verfahren

Die Stadt Füssen hat in der Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 03.12.2024 die Einleitung einer ersten Änderung des Bebauungsplanes W 45 – Kemptener Straße zur Erweiterung des Betriebs mit Aufstellungsbeschluss beschlossen.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB erfolgte nach der Vorstudie / des Vorentwurfs des Vorhabenträgers und Eigentümers der Flächen, die Fa. Medele Schäfer GmbH. Das Vorentwurfskonzept wurde der Stadt Füssen in den Jahren 2020 und 2025 vorgestellt.

In der Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 03.12.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung einer ersten Änderung des Bebauungsplanes W 45 – Kemptener Straße gefasst.

Das Landratsamt Ostallgäu hat bereits 2022 eine Stellungnahme abgegeben, die die Voraussetzungen für eine weitere Überplanung der Erweiterungsgrundstücke auführt.

Dazu zählen die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes (FNP) mit Landschaftsplan. Im Zuge der Neuaufstellung werden Flächen ermittelt, um die Gebietsverluste durch die erteilten Befreiungen aus dem Landschaftsschutzgebiet auszugleichen. Das betrifft auch die vorhabengegenständlichen Flächen. Ein Beschluss zur Neuaufstellung des FNP wurde in der Sitzung des Stadtrates am 29.04.2025 gefasst.

Als weitere Voraussetzungen für eine Überplanung wurden 2022 folgende Punkte genannt:

1. Bauleitplanung nur mit Erstellung eines qualifizierten Grünordnungsplanes
2. Gebäudehöhe auf gleichem Niveau wie Bestand
3. Im Westen eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von mindestens 10 m
4. Eine geeignete Ausgleichsfläche
5. Keine weitere Bebauung mehr in Richtung Westen
6. Artenschutzrechtliche Überprüfung des vorhandenen Baumbestandes auf den Erweiterungsflächen

Den genannten Punkten wird entsprochen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird Punkt 2 ausschließlich im Teilgebiet GE2 entsprochen.

2 AUSGANGSSITUATION, STANDORT

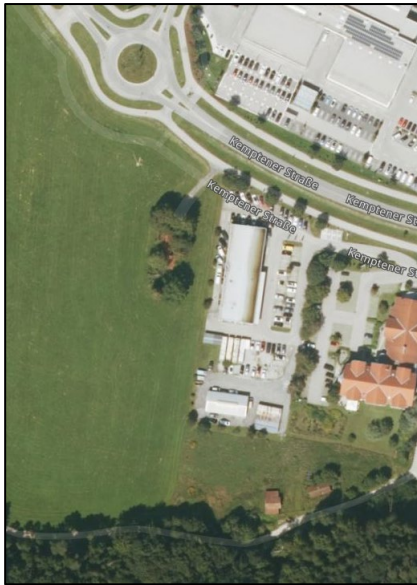
2.1 Geltungsbereich, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-nrn. 1756/TF, 1754/TF, 1747, 1747/4, 846/2, 1113/8 und 1747/2 TF, 683/7 TF, 683/3 TF mit Lage in der Gemarkung Füssen.

Der Geltungsbereich hat im Norden zur Kemptener Straße eine Breite von ca. 179 m. Die Breite ergibt sich aus der Zuwegung, welche in Teilen über das benachbarte Gewerbegrundstück führt. Im Süden beträgt die Breite ca. 97 m. Die Grundstückslänge beträgt ca. 126 m. Der gesamte Geltungsbereich umfasst 14.070 m² (ohne Ausgleichsfläche).

Das Plangebiet liegt am Rande eines bzw. mehreren als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen. Das Gebiet wird im Norden von durch die Kemptener Straße (Fl.-nr. 683/3), im Westen durch Gewerbe (Gewerbegebiet Kemptener Straße, Bereich Fl.-nr. 1747/2), im Süden durch in Teilen extensives Grünland- (Fl.-nrn. 1747/3 sowie 1756/TF, 1754/TF) und Waldflächen (Fl.-nr. 1180) und im Westen durch intensiv genutztes Grünland (Fl.-nr. 1758), welches in Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleich-/Ersatzflächen) übergeht.

2.2 Nutzungen



BayernAtlas (2025): Luftbild, Tatsächliche Nutzung



Der Erweiterungsbereich, der noch unbebaut ist, befindet sich in Ortsrandlage und wird als Grünland genutzt. Auf der Fläche befindet sich eine aufgelassene Freizeit-hütte, die von einem Gehölzbestand umgeben ist. Dieser wurde erfasst und bewertet.

Die Erschließungsstraße ist die Kemptener Straße, die stadtauswärts an die Bundesautobahn BAB 7 und die Bundesstraße B310 führt und stadteinwärts als Haupterschließungsstraße fungiert. In westlicher Lage besteht ein Kreisverkehr. Beidseits der zweispurigen Kemptener Straße (Breite 7,5 m) verlaufen Geh- und Radwege (Breite ca. 4,0 – 4,5 m) mit begleitenden Grünstreifen. Der Straßenraum hat insgesamt eine Breite von ca. 30 m.

Die aktuelle Erschließung erfolgt über einen Abzweig von der Kemptener Straße auf eine unbenannte Seitenstraße.

Die Angaben zur tatsächlichen Nutzung beschreiben die farbigen Flächen wie folgt:

- rote Flächen als Fläche gemischter Nutzung,
- graue Flächen als Industrie- und Gewerbeflächen und
- hellgrüne Flächen als Grünlandflächen.

2.3 Grünordnerische Situation

Im Flächennutzungsplan werden für das Plangebiet keine konkreten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Erweiterungsfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bestandsfläche ist ein Gewerbegebiet.

Innerhalb des Plangebietes finden sich auf dem Bestandgelände einige Einzelbäume mittleren Alters im Bereich zur Kemptener Straße. Die randliche Eingrünung besteht aus einigen Sträuchern und Kleinbäumen. Das Gewerbegrundstück ist überwiegend versiegelt mit einigen wenigen Grünflächen.

Die Erweiterungsfläche wird als Grünlandfläche genutzt. Auf dieser Fläche findet sich eine Teilfläche mit Gehölzbestand. Diese Fläche ist aktuell ungenutzt.

Zur Konkretisierung der Bestandssituation und der Vegetation wurde eine Bestandserhebung der Bäume im laubfreien Zustand sowie eine Erhebung der Biotop- und Nutzungsstrukturtypen (BNT) gemäß Biotopliste zur BayKompV (Bayer. Kompensationsverordnung) durchgeführt. Der Bestand wurde in einem Baumbestandsplan dargestellt und liegt als Anlage bei. Folgende Baum- und Straucharten sind anzutreffen: Sommer-Linde, Silber-Weide, Sand-Birke, Gewöhnliche Fichte, Gemeine Esche

sowie Schwarzer Holunder und Gemeine Hasel. Einige der Gehölze wie die Fichte und die Schwarzen Holunder wurden als tot bzw. absterbend gekennzeichnet, während die anderen Arten mit vital bewertet wurden.

2.4 Umgebende Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet wird von intensiven Nutzungen und Bebauungen umgeben. Im Norden und Osten schließen sich gewerbliche Flächen (zum Teil mit Wohnungsnutzung) sowie die Allgäu-Kaserne an.

Im Westen und Norden sind stark befahrene Straßen, BAB 7, B 310 und die Kemptener Straße vorhanden.

Grünstrukturen gibt es entlang der Autobahn BAB 7 und im Anschluss daran. In diesem Bereich sind naturschutzfachlich hochwertige Strukturen vorhanden, die von der amtlichen Biotopkartierung unter BK 8429-0047-002 ‚Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe‘ geführt werden. Im Anschluss daran bestehen Ausgleichsflächen, die mit Gehölzen, Hecken und Stillgewässern bestockt sind. Im Süden schließen Waldflächen an, für die Ausweisungen aus dem Waldfunktionsplan bestehen. Ein Rad- und Wanderweg entlang des Waldbestandes wird gut frequentiert.

Durch die gewerblichen Flächen hat die Umgebung kein einheitliches Erscheinungsbild. Es bestehen verschiedene Dachformen. Die Ausrichtung der Gebäudekörper ist überwiegend langgestreckt und hier in Nord-Süd-Richtung.

2.5 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Abzweig von der Kemptener Straße auf eine unbenannte Seitenstraße.

Die Kemptener Straße stellt als Verbindungsstraße zwischen der BAB 7 und der Innenstadt von Füssen eine stark befahrene Haupteerschließungsstraße dar. Gemäß den Angaben aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan i.d.F. vom 14.10.2004 ist die Kemptener Straße als anbaufreie Straße ausgebildet. Somit werden die Grundstücke durch eine parallel geführte Erschließungsstraße erschlossen. Diese Parallelstraße ist zweimal direkt an die Kemptener Straße angebunden. Die östlichste Anbindung befindet sich am Rande des Planbereiches.

Auf dem Plangebiet werden insgesamt 133 Stellplätze realisiert. Von diesen Stellplätzen sind 10 Stellplätze für Busse und 7 Stellplätze für Transporter vorgesehen.

Gemäß Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze; Garagenstellplatzverordnung / GaStellV (i. d. akt. F.) ergeben sich als Soll circa 110 Stellplätze.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Grundstücke sind im Eigentum der Fa. MedeleSchäfer GmbH.

Weiterhin liegen im Geltungsbereich Grundstücke mit Verkehrsflächen, die im Eigentum der Stadt Füssen sind. Eine einvernehmliche Regelung hierzu wird getroffen.

2.7 Natürliche Grundlagen

2.7.1 Bodenart, Bodentyp, Topografie

Das Gelände weist im Planungsbereich als Bodenart einen Bodenkomplex aus Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment) auf. Der Unterboden ist carbonathaltig. Das Grundwasser ist 4 bis 8 dm tief und oft oberflächennah. Die Bodenverhältnisse wechseln oft räumlich stark. Der Oberboden kann als stark humos angesprochen werden. (Quelle: UmweltAtlas Bayern)

Das Gelände weist ein relativ ebenes Relief bei einer Höhe von 788,33 m ü. NHN auf. (Quelle: BayernAtlas)

2.7.2 Gewässer, Grundwasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Die Pegelnullpunktshöhe des Lechs wird für Füssen bei 785,58 m NHN angegeben (https://www.gkd.bayern.de/de/fluesse/wasserstand/iller_lech/fuessen-12001006).

Die Erweiterungsfläche des Plangebietes liegt vollständig im sog. Wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt.

Das Baugrundgutachten der Tellus GmbH (Hydrogeologischer Bericht, 21.01.2026) führte vor Ort Baggerschürfe durch. Folgende Bodenschichten wurden angetroffen: Der Oberboden besteht aus einer circa 0,2 m mächtigen Schicht aus überwiegend humosen Schluffen. Dem schließt sich eine Schicht aus homogenen Wiesenkalk (ca. 1,2 m) an. Der Boden ist weich bis breiig und für eine Versickerung nicht geeignet. Der Wiesenkalk besteht aus Feinsand bzw. Schluff mit schwach tonigen Beimengungen sowie schluffigen bzw. feinsandigen Anteilen (S.5). Unterhalb der Wiesenkalke folgen fluvioglaziale Schotter. Diese sind Lockergesteine mit hoher Durchlässigkeit.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück möglich ist.

2.8 Vorbelastung des Plangebietes

Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für die Stadt Füssen sind keine Altlastenstandorte im Plangebiet vorhanden.

Kampfmittel

Es sind keine Hinweise auf eine potenzielle Kampfmittelbelastung bekannt. Vertiefende Untersuchungen dazu wurden nicht durchgeführt.

Verkehrsgeräusche

Das Plangebiet ist durch die Lage in der Nähe zur BAB 7, in weiterer Umgebung zur Bundesstraße B 310 und mit direkter Angrenzung an die Kemptener Straße durch Verkehrsgeräusche vorbelastet.

Folgende Daten liegen vor:

- Kemptener Straße (insgesamt 14.400 KfZ, davon 1.008 SV, mit Stand 2020)
- BAB 7 (insgesamt DTV-KfZ = 10.284, DTV-LV = 9.457, DTV-SV = 827, Quelle: BaySiS)

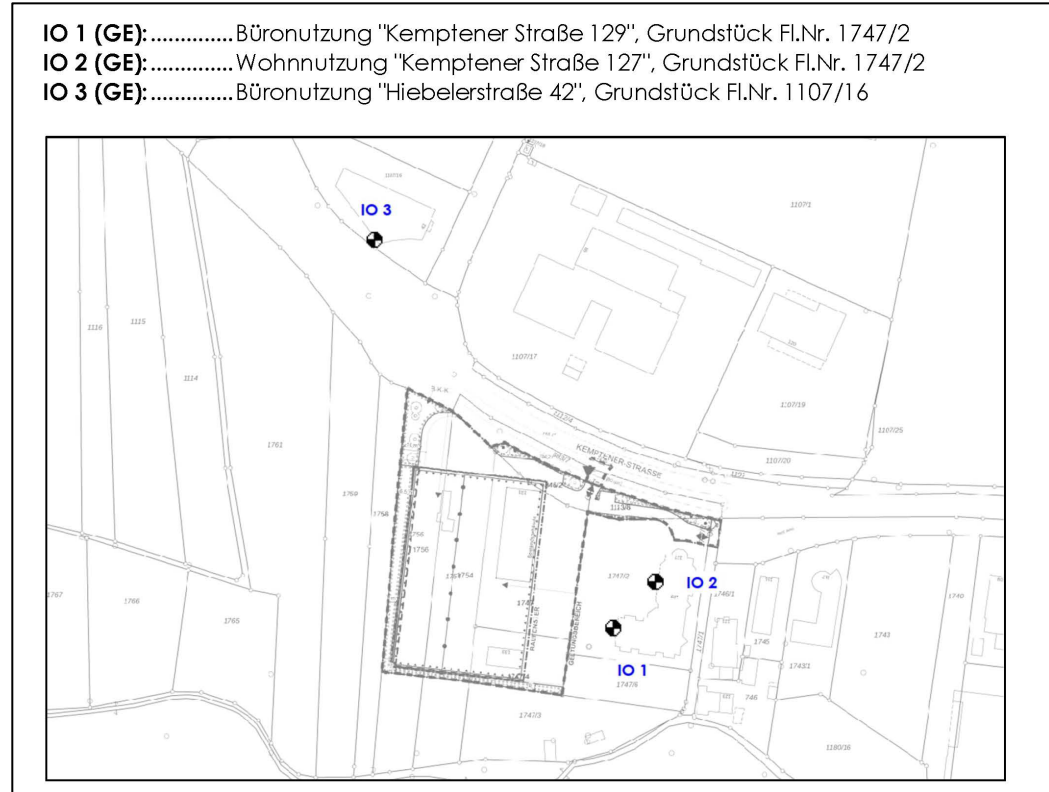
Gewerbegeräusche

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Allgäu-Kaserne und Gewerbegebiete. Aus deren gewöhnlichem Betrieb sowie dem Bestandsbetrieb des Autohauses entstehen Emissionen.

Ergebnisse aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten

Es liegt eine Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente als Immissionsschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz) von Hoock & Partner (02.02.2026) vor.

Als maßgebliche Immissionsorte hierfür wurden folgende Orte und deren Nutzungen ermittelt:



3 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENEHEITEN

3.1 Raumplanung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die LEP-Teilfortschreibung mit dem in Kraft treten am 01.06.2023 umfasste die Themen ..., Klimawandel und gesunde Umwelt sowie nachhaltige Mobilität.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Stadt Füssen im allgemeinen ländlichen Raum. Sie ist ein Mittelzentrum.

(G) 1.1.3 Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

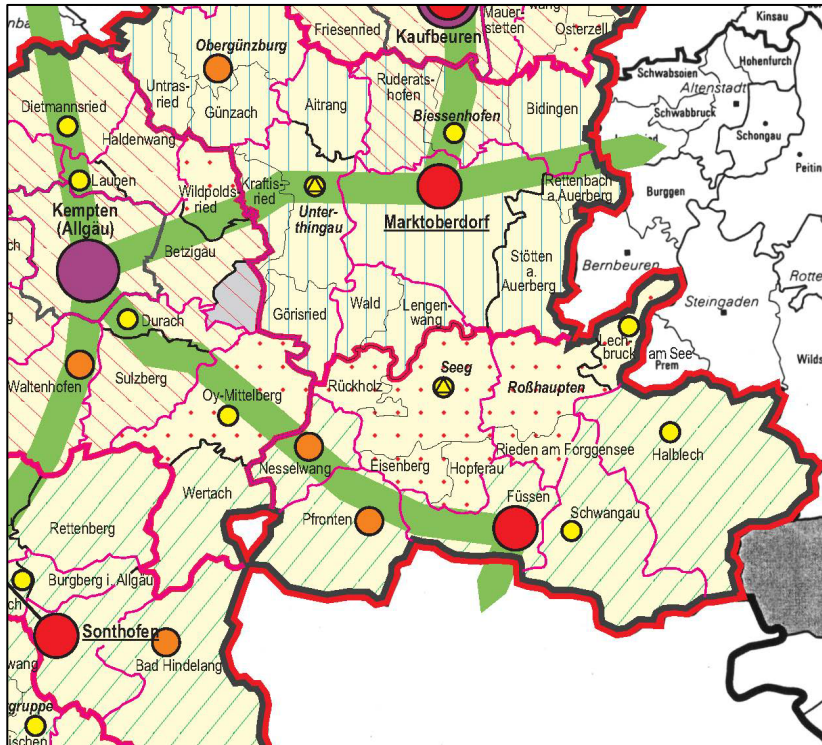
(G) 1.3.2 Anpassungen an den Klimawandel. Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) 2.1.7 Die als Mittelzentren 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.

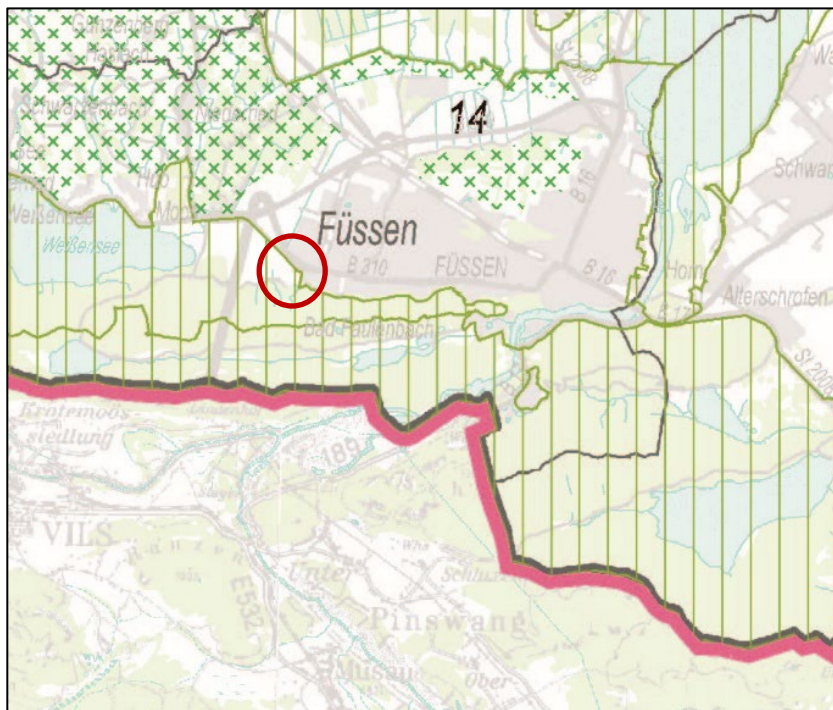
Das Leitbild sieht unter anderem attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen mit einer räumlich ausgewogenen, polyzentrischen Entwicklung vor. Weiterhin werden Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen, eine nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur sowie eine maßvolle und effiziente Flächeninanspruchnahme aufgeführt.

3.2 Raumplanung: Regionalplan der Region Allgäu (16)

Füssen ist ein Mittelzentrum im Alpengebiet. Die Stadt ist in die Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung in Richtung des Oberzentrums Kempten einbezogen.



Ausschnitt Karte 1 RP Region Allgäu (16): Strukturkarte



Ausschnitt Karte 3 RP Region Allgäu (16): Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark

Das rot umrandete Plangebiet liegt im als Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark ausgewiesenem Bereich.

Unter dem Ziel B I 1.2 wird auf die noch vorhandenen ‚repräsentative Kulturlandschaft mit einem breiten Spektrum an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

verwiesen, deren Bewahrung der Schönheit der Landschaft und damit dem Erlebnis- und Erholungswert der Region dient.' ,In Teilbereichen sind spürbare Belastungen von Landschaft und Natur vorzufinden. ...'

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan / FNP wurde durch die Regierung von Schwaben am 14.12.1988 genehmigt und liegt in der Fassung vom 26.11.2020 vor. Der Erläuterungsbericht stammt vom März 1991. Der rechtskräftige FNP wurde seit seiner Rechtskraft circa 50mal geändert.

Die Darstellung des Plangebietes ist ,Flächen für die Landwirtschaft' auf der Erweiterungsfläche und ,Gewerbliche Bauflächen' für die Bestandsfläche sowie für den Bereich der Kemptener Straße ,Straßen als Hauptgrünzüge'.

Die Darstellungen für die umgebenden Flächen sind im Süden ,Flächen für die Forstwirtschaft', im Norden und Osten ,Gewerbliche Bauflächen' und ,Flächen für den Gemeinbedarf', hier die Allgäu-Kaserne, sowie im Westen ,Flächen für die Landwirtschaft'. Die weiter im Westen bestehende BAB 7 ist im Darstellungsausschnitt eine ,Geplante Straßentrasse'. Im Umgriff der Trasse befinden sich Ausgleichsflächen für die BAB 7.

Der Stadtrat hat die Neuauflistung des FNP in der Sitzung am 29.04.2025 beschlossen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Folgende Bebauungspläne bestehen im Bereich sowie im Umgriff des Planungsgebietes:



Ausschnitt BayernAtlas: Bebauungspläne Bayern, hier Westen der Kemptener Straße

- W 45 Kemptener Straße (2004)
- W 61 Sondergebiet Kemptener Straße (2014)
- BPlan Gewerbepark Allgäuer Land BA I

Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, W45 – Kemptener Straße. Dieser Bebauungsplan wird mit der Neufassung außer Kraft gesetzt.

3.5 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet besteht aktuell aus zwei Teilen. Im Bestand besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 45 – Kemptener Straße. Der Erweiterungsbereich ist bauplanungsrechtlich derzeit als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu beurteilen.

Der Erweiterungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet LSG-00115.01 ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weisensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen‘. Es muss ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des LSG gestellt werden.

Im Erweiterungsbereich liegt ein Baumbestand mit älteren Gehölzen vor. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens muss dieser Bestand artenschutzrechtlich überprüft werden.

3.6 Örtliche Bauvorschriften: Satzungen

Die Stadt Füssen hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Füssen (Entwässerungssatzung – EWS -) vom 25.11.2014 in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Füssen, Dritte Satzung zur Änderung vom 18.12.2024.
- Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 05.06.2025.
- Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung – EBS) der Stadt Füssen vom 09.09.2020.
- Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Füssen (Wasserabgabesatzung – WAS -) vom 25.11.2014.
- Abfallwirtschaftssatzung – AWS – Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Lkrs. Ostallgäu vom 10.12.2010

3.7 Weitere Rechtsvorschriften / Bestimmungen / nachrichtliche Übernahmen

Denkmalrecht

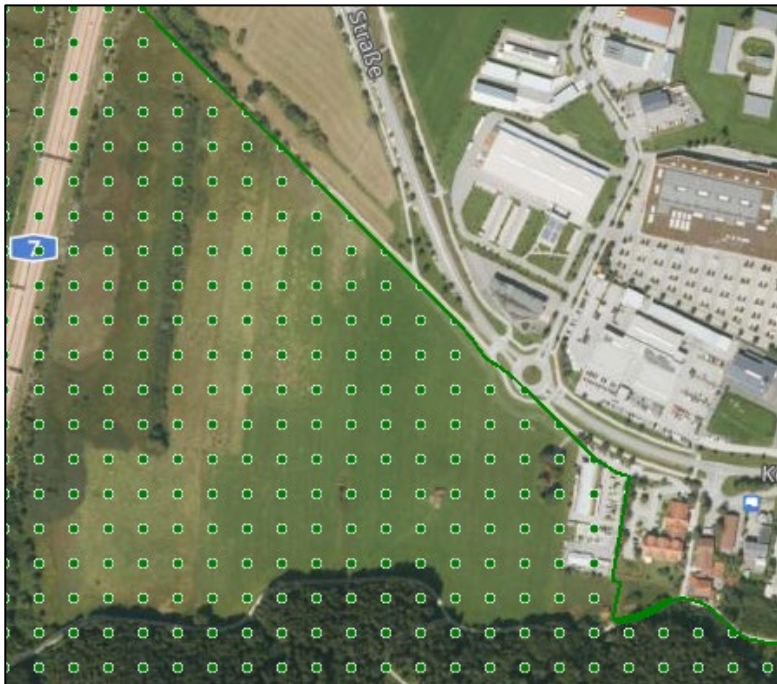
Aufgrund des Datenabruf beim Bayerischen Amt für Denkmalpflege (über BayernAtlas, 16.06.2025) sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Wasserrecht

Gemäß Datenabruf über die Geodaten (BayernAtlas, 16.06.2025) liegt der Geltungsbereich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, auch nicht vorläufig, und außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}.

Der gesamte Planungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich. Das bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind, so dass es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Naturschutzrecht



Ausschnitt BayernAtlas: Natur (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt fast vollständig innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebietes LSG-00115.01 ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen‘.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Befreiung gem. § 67 (1) BNatschG in Verbindung mit einer Ausnahme von § 3 der Verordnung des LSG beantragt.



Ausschnitt BayernAtlas: Natur (unmaßstäblich)

Im Westen, in ca. 300 m Entfernung, schließen sich an die BAB 7 Ausgleich- und Ersatzflächen an, auf denen die im Zuge der Errichtung der BAB 7 entstandenen Kompensationserfordernisse umgesetzt wurden.

Entlang der BAB 7 verlaufen Nasswiesenbestände, die durch die amtliche Biotopkartierung erfasst und zum Teil mit Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG belegt sind.

Weitere Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz / BNatSchG befinden sich nicht im näheren Umfeld.

Gartengrundstück mit Gehölzbestand

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens erfolgt die Rodung der Gehölzbeständen auf dem aufgelassenem Garten-/Freizeitgrundstück. Vorab wurden die Bestände auf deren artenschutzrechtliche Bedeutung untersucht und aufgrund der Ergebnisse für eine Rodung freigegeben. Zur Rodung werden Maßnahmen ergriffen, um artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden und die Vorgaben des Naturschutzes einzuhalten.

Aufgrund ihrer Lage sind die Gehölzbestände auf dem im Geltungsbereich liegenden Flurstücken 1756, TF, und 1754, TF, gem. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützt. Die Bestände werden durch die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfasst und auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Straßenrecht

Im Norden des Geltungsbereiches schließt die Kemptener Straße als Verbindungsstraße und Haupterschließungsstraße zwischen der BAB 7 und der Innenstadt von Füssen an. Gemäß den Angaben aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplans i.d.F. vom 14.10.2004 ist die Kemptener Straße als anbaufreie Straße ausgebildet. Somit werden die Grundstücke durch eine parallel geführte Erschließungsstraße erschlossen. Diese Parallelstraße ist zweimal direkt an die Kemptener Straße angebunden. Die östlichste Anbindung befindet sich am Rande des Planbereiches.

Die aktuelle Planung sieht die östliche Anbindung über die parallel geführte Kemptener Straße als Erschließungsstraße für Personenkraftwagen / PKW vor. Lastkraftwagen und Busse sollen über einen direkten Abzweig von Kemptener Straße und über eine Querung des bestehenden Geh- und Radweges in das Plangebiet einfahren. Grund hierfür ist die geringe Wendigkeit der größeren Fahrzeuge.

Bei Errichtung der direkten Einfahrt von der Kemptener Straße werden die eingetragenen Sichtfelder von Sichtbehinderungen freigehalten.

Die Kemptener Straße sowie die östliche Erschließungsstraße sind innerörtliche Straßen der Stadt Füssen. Es besteht ein Fahrrecht über die Flurnummern 1747/5, TF, und 1113/8, TF.

Vorhandene Leitungen

Es sind keine Leitungen bekannt, die durch das Plangebiet verlaufen.

Im Süden des Plangebietes bestehen gemäß bestehendem Bebauungsplan Freileitungen der EWR. Hier ist ein randlicher Sicherheitsabstand von jeweils 5 Metern zur Bebauung einzuhalten.

4 ZIELE DER PLANUNG, PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht zum Verbleib eines bereits am Standort ansässigen mittelständischen Unternehmens, um die gewerbliche Nutzung auf den Bestandsflächen zu erweitern und die bestehenden wirtschaftlichen und technischen Anforderungen zu erfüllen.

Durch die Erhaltung des Unternehmensstandortes werden Arbeitsplätze erhalten, gesichert und neu geschaffen.

Durch die Erweiterung vor Ort kann vom Ziel vorrangig Potenziale zur Innenentwicklung zu nutzen abgerückt werden, da die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzen. Potenziale zur Innenentwicklung für das Vorhaben eines Autohauses sind nicht bekannt.

Die Lage des Gewerbegebietes im Umgriff der BAB 7 und an der Kemptener Straße, den umgebenden Gewerbe- und Kasernenflächen und den damit einhergehenden Emissionen und Immissionen sichern innerorts gesunde Wohnverhältnisse. Die ortstypisch ausgeprägte Erholungsnutzung wird somit nicht beeinträchtigt.

Umsetzung von nachhaltigen Energie- und Begrünungssystemen, um die Belastungen für Landschaft und Natur zu vermindern, den Erholungswert der Kulturlandschaft zu erhalten und die aktiven Klimaschutz in die Planung zu integrieren.

4.2 Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird Baurecht für die erforderliche Betriebs-erweiterung für da Fa. MedeleSchäfer GmbH am gegenwärtigen Standort Füssen geschaffen. Aufgrund der Verfügbarkeit der angrenzenden Flächen kann die Erweiterung erfolgen.

Verkehrliches und städtebauliches Konzept

Verkehrstechnisch wird das Gewerbegebiet bis jetzt ausschließlich über die Anbindung der parallel geführten Erschließungsstraße zur Kemptener Straße erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über das stadteinwärts liegende Gewerbe und wird gemeinsam genutzt. Die Zufahrt bleibt bestehen und soll weiterhin für PKW zur Verfügung stehen.

Die Planung sieht eine gesonderte Ein- und Ausfahrt direkt von der Kemptener Straße und über den bestehenden Geh- und Radweg /GRW für größere Fahrzeuge, Busse und LKW, vor. Die Lage und Breite des neuen Zufahrtsbereichs sind in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen fixiert.

Die städtebaulichen Grundüberlegungen und die Konzeption sehen eine Erweiterung des bestehenden Baukörpers vor. Das Hauptgebäude mit Verwaltung, Ausstellung und Reparaturbereich für PKW bleibt in den Grundzügen bestehen und wird erweitert und modernisiert.

Der Umbau mit Erweiterung erfolgt vor allem bezüglich der Modernisierung der Ausstellungsflächen, der Sozialräume und Werkstattflächen. Die Erweiterung ergibt sich durch die technischen Anforderungen der Elektromobilität und hier z.B. durch den Einsatz von elektrischen Bussen und deren Reichweitenproblematik.

Der Erweiterungsbereich im Westen ist für Stellplätze von Nutzfahrzeugen vorgesehen. Dieser Bereich stellt einen Übergang in die freie Landschaft dar. Baukörper in diesem Teilbereich werden niedriger als auf der Bestandsfläche und sollen zur Lagerung genutzt werden.

Die Planung sieht keine Tiefgarage und Unterkellerung vor. Möglich ist die Errichtung von Werkstattgruben.

Nachhaltigkeit

Ein Schwerpunkt der Planung liegt auf der CO₂ – Neutralität. Die Planung sieht die Verwendung modernster Technik mit dem Einsatz einer Grundwasserwärmepumpe und großflächige Verwendung von PV-Anlagen vor.

Die Flachdächer sollen begrünt werden. Wo möglich werden versickerungsfähige Beläge aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien verwendet.

Die Be- und Durchgrünung trägt zur Kühlung und Temperaturregulierung der Flächen bei.

Grünordnerisches Konzept

Die Gewerbeflächen werden mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Dabei werden, wo möglich, Bestandsbäume im Bereich zur Kemptener Straße in der Vorzone erhalten. Die Bepflanzung wird mit Bäumen ergänzt.

Das Gewerbegebiet wird durchgrünt. Dazu zählt die auf den Flachdächern vorgesehene extensive Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung. Die Gewerbeflächen werden mit Pflanzstreifen gegliedert. Die Bepflanzung auf den Gewerbeflächen erfolgt mit Bäumen und lebenden Hecken.

Durch die Lage der Erweiterungsflächen im Landschaftsschutzgebiet ist im Westen eine Ortsrandeingrünung besonders wichtig. Die für den Eingrünungsgürtel zur Verfügung stehende Fläche ist durch betriebstechnische Gründe (Wenderadius) eingeschränkt. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben mit einem Eingrünungsgürtel von durchschnittlich 10 m Breite.

Der entstehende Ausgleichsflächenbedarf wird auf einer externen Ausgleichsfläche (Abbuchungsnachweis Ökokonto Greggenhofen) realisiert.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung mit Strom und Wasser und Breitbandversorgung können wie gehabt weitergehen. Die Stromversorgung erfolgt über die Elektrizitätswerke Reutte (EWR). Es besteht ein Anschluss an die städtische Wasserversorgung. Die Breitband- und Fernmeldeversorgung übernimmt das Allgäuer Überlandwerk (AÜW).

Die zukünftig sich ergebende Einspeisung kann über die Elektrizitätswerke Reutte (EWR) erfolgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher über die Stadtwerke Füssen in die städtische Kläranlage. Das eingeleitete Abwasser muss den Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung entsprechen.

Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die städtische Trinkwasserversorgung.

Die Sammlung und Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem Plangebiet voraussichtlich über eine Rigolenversickerung. Eine Konkretisierung hierzu wird im Zuge des Bauantrags vorgelegt. Gleichzeitig werden geeignete Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung von Regenwasser durchgeführt. Dazu zählt die Dachbegrünung, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, eine verzögerte Ableitung in Mulden und die Sammlung und Nutzung von Regenwasser.

Die Müllentsorgung erfolgt so wie bisher über Hausmüll und den Landkreis Ostallgäu und Wertstoffhof Füssen. Die Satzungen der kommunalen Abfallwirtschaft zur Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen sowie die Gebührensatzung für die öffentliche Abfallentsorgung sind zu beachten.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung für die Feuerwehr (gem. DIN 14090) und eine Zugänglichkeit der Gebäude berücksichtigt.

Auf Ebene der Planung erfolgt eine entsprechende Koordination der Sparten und des Brandschutzes.

5 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird die Baufläche innerhalb des Plangebiets als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Unterteilung der zusammenhängenden Fläche im Gewerbegebiet mit den Bezeichnungen GE 1 und GE 2 erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Detailfestsetzungen in Bezug auf die Gebäude- bzw. Traufhöhen.

Die festgesetzten Traufhöhen für das GE 1 liegen bei 9,5 m und für das GE 2 bei 6,5 m.

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung wird ein Gewerbegebiet mit nicht erheblich belästigenden Nutzungen ausgewiesen. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend dem Arbeiten und der Unterbringung von produzierenden und artverwandten Nutzungen. Geplant ist eine Erweiterung der Nutzung als Autohaus mit Verkauf sowie Wartung und Reparatur. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie eine Möglichkeit für Wohnungen in einem geringen Rahmen für Betriebsangehörige.

Weiterhin werden explizit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen zugelassen.

Ausgeschlossene Nutzungen sind Tankstellen, Schrott- und Abwrackplätze und KEP-Dienste (Betriebe der Kurier-, Express- und Paketdienstleistungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Aufgrund der Lage am Stadtrand und der im Süden angrenzenden Erholungsnutzungen mit Rad- und Wanderwegen erfolgte der Ausschluss von städtebaulich unattraktiv erscheinenden sowie durch den Vorhabenträger unerwünschten Nutzungen. Dazu zählen Tankstellen, Schrott- und Abwrackplätze und KEP-Dienste sowie Vergnügungsstätten.

Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen vorrangig nicht am Stadtrand und in Gewerbegebieten untergebracht werden sollen.

Anlagen für sportliche Zwecke stehen in Füssen bereits an anderer Stelle gebündelt zur Verfügung und sollen hier nicht mehr angesiedelt werden.

Die Art der baulichen Nutzung bezieht das Autohaus als gewerbliche Verkaufsstelle mit ein. Einzelhandelsbetriebe in Form von großflächigem Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Ziel des Gewerbegebietes ist die Verwirklichung eines hochwertigen Gewerbegebietes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche (GR), die insgesamt auf eine Grundflächenzahl (GRZ) bezogen ist, und der Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe).

Die Grundflächenzahl GRZ von 0,8 ist durch das Vorhaben Gewerbe mit den entsprechenden Bauten, Stellplätzen und Rangierflächen erforderlich. Entsprechend der BauNVO liegt die Höchstgrenze bei max. GRZ 0,8. Somit dürfen bis zu 80 % des Gewerbegebietes überbaut bzw. versiegelt werden. Diese Angaben entsprechen den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Diese Angabe schließt die nötigen Stellplätze, Rangier- und Fahrflächen und Flächen für Nebenanlagen mit ein.

Die zulässige Gesamthöhe für bauliche Anlagen wird als Traufhöhe für GE 1 und GE 2 mit 9,5 m und 6,5 m festgesetzt. Die Baukörper sind als Flachdächer auszuführen. Die Höhe der Baukörper, vor allem im GE 1, ist bedingt durch die notwendigen technischen Einrichtungen zur Erfüllung des Betriebszweckes. Die Höhe der Baukörper in GE 2 ist auf die Höhe des Bestandsgebäudes bezogen.

Die Bezugshöhe ist der bekannte Höhenbezugspunkt von 788,33 m u. NN.

Eine Überschreitung durch untergeordnete technische Anlagen wie Antennen / Empfangsanlagen und Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Eine Überschreitung durch Betriebsvorrichtungen wie PV-Anlage um die Maximalhöhe um bis zu 2,0 m wird ermöglicht, um die Nutzung von Solarenergie auf Betriebsgebäuden zu stärken.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet GE 1 wurde aufgrund des vorgesehenen Baukörpers (in Planung ein Baukörper mit 96 m Länge) eine abweichende Bauweise und im GE 2 eine offene Bauweise festgesetzt

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Gewerbegebiet durch die flächige Ausweisung einer Baufläche definiert, die durch die Baugrenzen eingegrenzt wird. Das Baufeld ist weit gefasst, da betriebsbedingt neben den Betriebsgebäuden viele Stellplätze und Rangierflächen für Autos und Nutzfahrzeuge nötig sind.

In der besonders definierten Vorzone als Übergangsbereich zum öffentlichen Raum werden als Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) ausnahmsweise mit Stellplätzen und deren Überdachung erlaubt. Diese dienen als Ausstellungsfläche für die Fahrzeuge. Aufgrund von zunehmenden Starkregenereignissen in Verbindung mit Hagel soll es möglich sein, diese zu überdachen. Stellplätze und Überdachungen werden begrünt. Der Gewerbestandort mit dem Ziel Autohaus mit Verkauf ist ein hochwertiger Standort. In der Vorzone werden deswegen Arbeits- und Lagerflächen ausgeschlossen.

Die Festlegung zur Befestigung der Flächen erfolgt, soweit möglich, mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen. Damit werden bodenschonende befestigte Flächen geschaffen, die die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein oberflächennahes Versickern an Ort und Stelle ermöglicht.

5.4 Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten

Als öffentliche Verkehrsflächen werden die Ein- und Ausfahrten in die Kemptener Straße bzw. die Anbindungsstraße an die Kemptener Straße festgesetzt. Beidseits bestehen durch Grünstreifen abgetrennte Geh- und Radwege.

Die Zufahrt erfolgt über die parallel geführte Erschließungsstraße zur Kemptener Straße. Dabei wird ein weiteres angrenzendes Gewerbegrundstück mit erschlossen. Diese Zufahrt besteht bereits und bleibt in der Dimensionierung erhalten. Zukünftig soll sie aufgrund ihrer Dimensionierung vor allem für PKW genutzt werden.

Als weitere und direkte Ein- und Ausfahrt auf die Kemptener Straße wird eine Zufahrt mit einer Dimensionierung für Busse und LKW geschaffen. Sie hat entlang der Grundstücksgrenze eine Breite von circa 11 Metern, so dass ein Begegnungsverkehr möglich wird.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind die ermittelten Sichtfelder einschließlich Ausrundung der Ein- und Ausfahrt sowie der notwendigen Abstandsflächen und Zonen ermittelt worden. Sie werden festgesetzt.

5.5 Grünordnung

5.5.1 Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung mit zu pflanzenden Sträuchern

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Auf dem Grundstück erfolgt in Richtung Westen und Süden eine Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Laubgehölzen. Diese Grünflächen übernehmen die erforderliche Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild. Der erforderliche Grenzabstand gemäß Art. 47 – 50 AGBGB wird eingehalten. Im randlichen Streifen mit einer Breite zwischen 12,6 bis 7,3 Metern werden Pflanzungen aus Bäumen, Großsträuchern und kleineren Sträuchern angelegt. Es entsteht ein randlicher Saum.

Die Artenauswahl der Sträucher und Gehölze sind in den Hinweisen aufgeführt.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes lassen sich in dem vorbelasteten Bereich durch die Bepflanzung minimieren.

Ein Funktionsausgleich für die zu rodenden Gehölze auf dem Erweiterungsgelände erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche.

5.5.2 Private Grünflächen als Vorzone mit zu pflanzenden Bäumen

Straßenseitig wird eine begrünte Vorzone geschaffen. Die Begrünung erfolgt mit Bäumen und Rasen. Die Vorzone stellt einen Übergang zur Kemptener Straße dar.

Die zu pflanzenden Bäume sind durch Planzeichen festgesetzt und die hierfür zu empfehlenden Arten als Laubbäume der 2. Wuchsordnung in den Hinweisen aufgeführt. Es wurden Arten gewählt, deren Wuchs eine mittlere Endhöhe erreicht und Arten, die städtische Klimabedingungen aushalten.

Bestandsbäume werden, wo möglich, erhalten.

Neben den Baumpflanzungen erfolgt eine rasenartige Begrünung mit einem klimaresilienten Kräuterrasen. Durch Verwendung von klimaresilienten Arten wird ein Vertrocknen während Trockenperioden verhindert.

5.5.3 Festsetzungen zur Pflanzung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen und der Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung soll eine frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen und eine langfristige und dauerhafte Etablierung der Strukturen gesichert werden.

5.5.4 Extensive Dachbegrünung

Vorhabenbedingt ist durch die Grundflächenzahl ein hoher Anteil an versiegelten Flächen möglich und zu erwarten. Zur Minimierung dieser Defizite und zur Stärkung von Grünflächen im Gewerbegebiet werden ca. 65 % der Dachflächen mit einer Dachbegrünung versehen. (Das trifft nicht auf überdachte Stellplätze / Carports zu.)

Die begrünten Dachflächen weisen verschiedene positive Effekte im Hinblick auf Klima durch deren thermischen Effekten, auf den Wasserhaushalt sowie für

Lebensräume von Arten auf. Sie leisten einen Beitrag zur Eingrünung des gesamten Gebietes und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung und Solardach soll gefördert werden und ist in den Hinweisen als Solargründach aufgenommen.

5.5.5 Weitere Maßnahmen zur Be- und Eingrünung

Durch die weiteren Maßnahmen zur Begrünung der Fassaden sowie zur Strukturierung und Gliederung von Stellplätzen und Nebenanlagen mit Bäumen und Hecken wird eine Durchgrünung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes festgesetzt.

Empfehlungen zur Artenauswahl sind in den Hinweisen zu Bäumen, Fassadenbegrünung und Heckengehölzen aufgelistet.

5.6 Flächen und Maßnahmen zum bauplanungsrechtlichen Ausgleich

Die Festsetzung von naturschutzfachlichen Kompensationsflächen (gem. § 9 (1) BauGB) dient dazu, die Beeinträchtigungen / Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine naturschutzrechtliche Kompensationsverpflichtung ausgelöst wird.

Die Umsetzung erfolgt auf dem anerkannten Ökokonto Greggenhofen (ÖfK-Lfd-Nr. 1005483) der Fa. Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG. Der Abbuchungsnachweis liegt für Teilflächen der Fl.-nrn. 860 und 869/1, Gmgk. Untermaiselstein, Gde. Rettenberg, vor. Auf 2.459 m² erfolgt die Abbuchung von bereits umgesetzten Hecken, Säumen und Hochstaudenfluren. Die Ökokontoflächen liegen im Naturraum D66 Voralpines Moor- und Hügelland (vgl. detaillierte Beschreibung im Umweltbericht unter Pkt. 6.10.5).

Die Kompensationsfläche wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB Ostallgäu) abgestimmt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt analog des Leitfadens ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021. Grundlage für die Bewertung war die Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturtypen / BNT vom Frühjahr 2025.

5.7 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

Zur äußeren Gestaltung werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform und -neigung, zur Gestaltung der Außenflächen, zu Einfriedungen der Grundstücksflächen, zur Geländegestaltung, zu Werbeanlagen, zu Garagen, Stellplätzen und deren Überdachung sowie zur Nutzung von erneuerbaren Energien getroffen.

5.7.1 Gestaltung der Gebäude

Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer zugelassen. Die angestrebten Nutzungen als Werkstatt für Busse und LKW bedingt sehr hohe Gebäudehöhen. Durch Flachdächer soll gewährleistet werden, dass keine zu hohen Gebäude durch geneigte Dächer entstehen.

Des Weiteren soll das Bestandsgebäude mit Flachdach verträglich in die Erweiterungsbauten und in die Umgebung mit weiteren Flachdächern integriert werden. Gefördert werden soll die Begrünung und die Entwicklung von Solargründächern.

Durch die Flachdächer ergeben sich keine unruhig wirkende Dacheinschnitte und Dachgauben, so dass hierzu keine Angaben nötig werden. Als Dachaufbauten sind flächig wirkende PV-Anlagen möglich, wenn sie mindestens 35 % der Dachfläche bedecken. Dadurch wird eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet und die Nutzung erneuerbarer Energien auf gewerblichen Dächern gefördert.

Durch die Vorgaben zur äußeren Gestaltung sollen grelle und zu stark leuchtende Farben verhindert werden, falls es zu einer anderweitig als der geplanten gewerblichen Nutzung kommen sollte. Dies betrifft auch die Vorgaben zur Verglasung.

Keller sind aufgrund der geplanten Nutzung als Auto-/Bus-/LKW-Werkstatt nicht ausgeschlossen. Es werden Empfehlungen zur Ausgestaltung aufgrund der bekannten Lage in einem wassersensiblen Bereich Empfehlungen zur Bauweise mit Ausbildung einer dichten Wanne gegeben.

5.7.2 Einfriedungen und Geländegestaltung

Um die Einbindung in die Landschaft am Stadtrand zu gewährleisten und gleichzeitig dem Schutz- und Abgrenzungsbedürfnis des Gewerbebetriebes zu entsprechen, werden Vorgaben zu Einfriedungen getroffen.

Einfriedungen sollen nicht geschlossen sein und nicht über die Höhe von 1,6 Meter reichen. Um den offenen Charakter der Vorzone im Übergang zur Kemptener Straße zu gewährleisten, sind hier keine Einfriedungen zulässig.

Um eine tierökologische Verbindungsfunktion zu sichern, sind Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu bauen. In den Hinweisen ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zur Einbindung in die Landschaft empfohlen.

Zur Einbindung in die umgebende Landschaft und zur Stärkung des Landschaftsbildes erfolgt die Geländegestaltung nach dem Ende der Baumaßnahme auf das natürliche Geländeniveau. Es ergeben sich am Ortsrand keine Aufschüttungen und Abgrabungen.

5.7.3 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen wurden weitreichende Angaben getroffen. Es wurden Festlegungen zu Größe, Farbgestaltung und Lage an Gebäuden getroffen.

Grund ist die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine Wirkung in die freie Landschaft und möglicherweise auf Wildtiere.

Eine Häufung von Werbeanlagen, besondere Ausprägungsformen mit Wirkung in die umgebende Landschaft sowie Anlagen mit Fremdwerbung sind ausgeschlossen. Blinkende, wechselnde und reflektierende Werbung werden unterbunden. Die Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sein.

Die Festsetzungen zur Werbeanlagen entsprechen den firmeninternen Vorgaben zur Werbung. Diese umfassen neben Farben und Flächen an Gebäuden auch freistehende Werbeanlagen wie Pylone und Fahnenmaste.

5.7.4 Garagen / Stellplätze / überdachte Stellplätze

Vorhabenbedingt werden zahlreiche Stellplätze auf der Gewerbefläche benötigt. Aus ökologischen Gründen sollen Stellplätze aus wasser- und luftdurchlässigem Material und somit versickerungsfähig hergestellt werden.

Die Verwendung von Rasengittersteinen als Alternative zu fugenreichem Pflastermaterial entspricht ebenfalls den getroffenen Festsetzungen.

Flächen, auf denen grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe wie Schmierstoffe, Reifenabrieb, Bremsstaub, Benzin und Öle austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen.

Die Möglichkeit der Überdachung von Stellplätzen wurde als Festsetzung aufgenommen, um Fahrzeuge vor allem vor Hagel, aber auch anderen Extremwetterereignissen (Sturm, Starkregen) zu schützen. Eine Begrünung der Dächer stellt eine Alternative zur Überdachung mit Solarmodulen dar.

5.7.5 Nutzung von solarer Strahlungsenergie

Zur Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien werden die Dachflächen mindestens zu 35 % mit PV-Anlagen ausgestattet. Die Anlagen werden auf die Flachdächer montiert. Es werden keine Vorgaben zur Lage, Größe und Position sowie zur Flächenverteilung auf dem Dach gemacht. Eine Einschränkung beim Ertrag der Anlagen soll vermieden werden.

Aufgrund der Festsetzung eines Flachdaches für das gesamte Gewerbegebiet und der geplanten Nutzung als Autohaus ist zu erwarten, dass die Dachflächen insgesamt homogen wirken. Gestaltungsprobleme ergeben sich nicht. Ein Aufbruch einer geschlossenen Dachwirkung ergibt sich nicht.

5.7.6 Ladeinfrastruktur für Elektromobilität

Ladestationen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Grund ist die geplante Nutzung des Gewerbegebietes als Autohaus und das Vorhandensein von solarer Strahlungsenergie. Die Lage der Ladestationen ist gekennzeichnet durch deren gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit von der Kempfener Straße.

5.8 Flächenverteilung / Flächenverbrauch

Flächenverteilung im Bestand

Art	Fläche (m ²)	Verteilung
Intensivgrünland (G 11)	ca. 6.146	44 %
Extensivgrünland, mäßig extensiv bis extensiv genutzt (G 211)	ca. 62	0 %
Säume, Ruderal- und Staudenfluren (K 11)	ca. 143	1 %
(Private) Gartenanlage, strukturarm (P 21)	ca. 241	2 %
Straßenverkehrsfläche, versiegelt (V 11)	ca. 118	1 %
Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen, mittlere Ausprägung (V 51)	ca. 171	1 %
Einzelgebäude im Außenbereich (X 132 G)	ca. 115	1 %
Siedlungsbereiche, Industrie- und Gewerbegebiete (X 2); davon Flächenanteil des Bebauungsplans im Bestand: 6.850 m ²	ca. 7.095	50 %
Gesamtfläche:	14.091*	100 %

* Fläche Geltungsbereich (14.070 m²) + projizierte Flächen zu entfernender Bäume außerhalb des Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung – Planung:

Art	Fläche (m ²)	Verteilung
Geltungsbereich (gesamt)	14.070	100 %
Festgesetztes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	ca. 13.750	98 %
Überbaubare Grundstücksfläche (gesamt mit Straßenverkehrsflächen)	11.541	82 %
Überbaubare Grundstücksfläche GE 1	ca. 8.421	60 %
Überbaubare Grundstücksfläche GE 2	ca. 3.120	22 %
Vorzone	ca. 3.275	23 %
davon Grünflächen	ca. 1.032	(7 %)

Art	Fläche (m ²)	Verteilung
davon Rasenpflaster (Stellplätze) und Asphalt	ca. 1.923	(14%)
davon Straßenverkehrsflächen	ca. 320	(2 %)
Summe Versiegelung Gewerbegebiet (ohne Straßenverkehrsflächen)	ca. 11.221	80 %
Festgesetzte Straßenverkehrsfläche (gesamt)	ca. 320	2 %
davon: Einfahrt direkt ab der Kemptener Straße	ca. 245	2 %
Festgesetzte private Grünfläche	ca. 2.529	18 %
davon: Begrünung Vorzone	ca. 1.032	(7 %)
darin festgesetzte zu erhaltende Bäume	4 St.	
darin festgesetzte zu pflanzende Bäume	5 St.	
davon: Heckenpflanzungen (Ortsrandeingrünung)	ca. 1.335	(9 %)
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 11.541	82 %
Ausgleichsfläche – extern - Abbuchungsnachweis Ökokonto Greggenhofen	2.459 m ²	---

6 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere der Ausweisung eines bedarfsgerechten Gewerbegebietes als Erweiterung des bestehenden rechtskräftigen Gewerbegebietes. Dabei wird der rechtskräftige Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

Dabei soll der Platzbedarf des ortsansässigen Betriebes aufgrund der gestiegenen technischen Anforderungen gedeckt werden und das Unternehmen zukünftig vor Ort gehalten und gestärkt werden. Somit dient das Vorhaben der Standorterhaltung und der Sicherung von Arbeitsplätzen. Das Vorhaben strebt bei der Realisierung eine CO₂-Neutralität an.

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet / LSG und der im Zuge des Verfahrens beantragte Befreiung aus der LSG-Verordnung sind die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch Maßnahmen zur Einbindung der gewerblichen Bauten besonders zu berücksichtigen.

Zur Erschließung wird der vorhandene Anbindungsweg an die Kemptener Straße genutzt. Zusätzlich wird eine neu zu schaffende direkte Anbindung an die Kemptener Straße gebaut.

6.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Füssen. Er umfasst im Osten bestehende Gewerbeflächen mit der Nutzung als Autohaus. Der westliche Erweiterungsbereich wird als Grünland genutzt. Ehemals wurde eine

Teilfläche als Freizeitgrundstück genutzt, so dass noch eine Hütte, die von einem Baumbestand umgeben ist, auf der Fläche bestehen.

Für das geplante Gewerbegebiet, welches den Bestandsbebauungsplan verdrängt, werden eine bisher in Teilen unbeplante Fläche mit einer Größe von 6.975 m² neu in Anspruch genommen.

Darüber hinaus wird der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit einer Fläche von 6.963 m² und eine neu zu bauende Ein- und Ausfahrt mit 245 m² in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten u.a. im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung, die Verkehrsflächen zur Erschließung, die Festlegung der Baugrenzen, die Vorgaben bezüglich der baulichen Gestaltung und Maßnahmen zur Grünordnung.

Der Bebauungsplan löst naturschutzfachliche Kompensationsverpflichtungen aus, die auf einer externen Ausgleichsfläche (Ökokonto Greggenhofen, ÖFK-Lfd-Nr. 1005483, TF der Fl.-nrn. 860 u. 869/1 Gmkg. Untermaiselstein) umgesetzt und gesichert werden.

6.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne sind in die Planungen mit einzubeziehen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023
- Regionalplan der Region Allgäu (16)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Lkr. Ostallgäu (ABSP)
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Füssen (genehmigt im Jahr 1988)

Auflistung der umweltrelevanten Ziele:

Baugesetzbuch (§ 2 Abs. 5 BauGB):

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;
- Sozialgerechte Bodennutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung;

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Diese Vorgaben werden bei der vorliegenden Planung durch die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung so weit als möglich berücksichtigt.

Aufgrund des Flächenbedarfs für die geplante Entwicklung von gewerblichem Bauland ist die Durchführung als Maßnahme der Innenentwicklung nicht möglich.

Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan (16) / Flächennutzungsplan:

Die Ziele sind übergeordnet formuliert und finden in den einschlägigen Bau- und Naturschutzgesetzen sowie den fachlichen Ausweisungen für das Plangebiet konkretisierte Aussagen.

Von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ für die Erweiterungsfläche abgewichen. Der Flächennutzungsplan inklusive Landschaftsplan wird neu aufgestellt. Eine Änderung im Parallelverfahren wird deswegen nicht durchgeführt.

Bundesnaturschutzgesetz / Bayer. Naturschutzgesetz:

Das Plangebiet liegt vollständig Landschaftsschutzgebiet LSG-00115.01 ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen‘, rechtsverbindlich geschützt gem. § 26 BNatSchG. In der Verordnung zum LSG (1963) ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Es wird eine Befreiung von den Verboten beantragt.

Im Weiteren bestehen keine gesetzlich geschützten Schutzgebiete und Ausweisungen für das unmittelbare Plangebiet.

Beachtlich werden die Vorgaben der baurechtlichen Eingriffsregelung. Der Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ (2021) kommt zur Anwendung.

Die Belange des Artenschutzes werden berücksichtigt. Die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiträume werden eingehalten.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Ostallgäu):

Für den Landkreis Ostallgäu liegt ein Arten- und Biotopschutzprogramm aus dem Jahr 2005 vor. Für das Plangebiet sind keine Aussagen getroffen. In der Nähe des Plangebietes liegen jedoch Schwerpunktgebiete des Arten- und Naturschutzes und überregional bedeutsame Lebensräume.

6.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei der Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung werden die zu erwartenden Wirkfaktoren überschlägig aufgeführt. Dabei stößt die Festlegung der zu erwartenden Wirkfaktoren im Rahmen der Bauleitplanung hinsichtlich der Konkretisierung an Grenzen, da der Bebauungsplan als Angebotsplanung einer späteren Bebauung nicht vorgreifen kann. Dementsprechend werden an dieser Stelle Annahmen getroffen, die im Zuge der Realisierung zu erwarten sind.

Auswirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren:

- Rodung von Gehölzbeständen auf der Erweiterungsfläche sowie Abriss des Freizeitgebäudes, damit einhergehend ein möglicher Verlust von (Teil-)Lebensräumen von geschützten Tierarten.
- Emissionen (Schall, Licht, stoffliche Emissionen).
- Visuelle Reize in geringem Umfang. Im Regelfall ist kein nächtlicher Baubetrieb vorgesehen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen. Dies betrifft vor allem die Erweiterungsfläche und hier den Bestand mit Grünland und Gehölzen sowie bestehende Grünflächen mit Bepflanzung auf dem Bestandsgelände.
- Weitere dauerhafte Versiegelung anthropogen überprägter Böden. Dies betrifft die Umgestaltung der Gewerbefläche im Bestand.
- Verlust von Habitatstrukturen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (vgl. Blauplan).
- Weitere industrielle Überprägung durch gewerbliche Baukörper am Stadtrand mit Lage im Landschaftsschutzgebiet

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- Veränderung betriebsbedingter Emissionen (Schall, Licht, stoffliche Emissionen) in geringem Maße.
- Veränderung betriebsbedingter Verkehrsströme.

6.4.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb von zwei geologischen Haupteinheiten. Im Norden liegen Schotter, würmzeitlich, und im Süden Hauptdolomit, Dolomitstein, mit lokalen Ausprägungen vor.

Als Boden haben sich Bodenkomplexe (Einheit 70a) aus Gleyen, Anmoorgley und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment) entwickelt. Der Boden ist in der Kulisse organischer Böden als Niedermoorboden bzw. als Moorfolgeboden erfasst.

Die Bodenschätzung für die Erweiterungsfläche weist die Fläche als Moorbodenfläche (Mo/IS-b2, 46/42) auf lehmigen Sand mit Misch- und Schichtböden sowie künstlich verändertem Boden aus. Als Kulturart wird Grünland bei Acker-/Grünlandzahlen zwischen 46 bis 42 genannt. Der Boden weist somit eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Ergänzend weist die Standortauskunft für Bodenkundliche Basisdaten (LfU) auf räumlich stark wechselnde Bodenwasserverhältnisse und einen stark humosen Oberboden hin.

Die Nutzung des Bodens und damit der Fläche im Plangebiet ist zweigeteilt. Der östliche Teil ist durch die Gewerbenutzung im Bestand vollständig anthropogen verändert und weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die Erweiterungsfläche im Westen wird als Grünland genutzt. Bei den Erhebungen vor Ort (gemäß Biotopwertliste zur BayKompV, Erhebungen 2025) wurde das Grünland als Intensivgrünland charakterisiert. Eine auf dem Grünland bestehende und klar abgrenzbare Freizeitnutzung besteht nicht mehr.

Die Grünlandnutzung und die damit verbundene Bodenbearbeitung schützt den Boden vor Erosion, Zersetzung und Austrocknung.

Als Vorbelastung für den Boden ist die intensive Nutzung des Grünlandes und die Versiegelung durch das bestehende Gewerbe zu nennen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich erfolgen Veränderungen im gesamten Plangebiet. Eine Betroffenheit ergibt sich vor allem auf den westlichen Erweiterungsflächen, da hier die oberste, belebte Bodenschicht entfernt und versiegelt wird. Aufgrund der vorliegenden Niedermoorbodens kann ein Bodenaustausch mit vollständigem Abtrag von Oberboden und ggf. auch des Unterbodens notwendig werden. Grund hierfür ist die durch Bo-

denbearbeitung einsetzende Zersetzung des humusreichen Bodens. Die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Stoffumwandlungs- und Lebensraumfunktionen) werden zerstört.

Flächenmäßig ergibt sich eine Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche, die eine Neuinanspruchnahme einer bisher natürlichen, qualitativ relativ hochwertigen Fläche ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die gewerbliche Nutzung bedingt einen sehr hohen Versiegelungsgrad von bis zu 80 % des Geltungsbereiches. Der überbaute Boden wird dauerhaft überbaut. Die natürlichen Bodenfunktionen sind nicht mehr gegeben.

Dauerhaft erfolgt eine Nutzungsänderung der Erweiterungsfläche, die zu einer quantitativen und qualitativen Flächenminderung und zu Flächenverbrauch führt.

Bewertung

Das Schutzgut Boden hat eine hohe Bedeutung.

Das Schutzgut Flächen hat eine hohe Bedeutung.

6.4.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Fachausweisungen des Wasserrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Erweiterungsfläche des Plangebietes liegt jedoch vollständig im sog. Wassersensiblen Bereich. Diese Flächen sind durch den Einfluss von Wasser gekennzeichnet.

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser: Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich des Grundwasserkörpers (GWK) ‚Alpen – Füssen‘. Gemäß Bewirtschaftungsplan (Zeitraum 2022 – 2027) wird der GWK im Ergebnis als ‚gut‘ charakterisiert. Es liegen keine Überschreitungen von Grenzwerten vor (Abfrage LfU, 2025).

Das Plangebiet ist ein Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten. Laut hydrogeologischer Karte besteht der maßgebliche Grundwasserleiter aus sandigem Kies, zum Teil konglomeriert und grob. Es handelt sich um fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) des Quartärs.

Laut Standortauskunft (UmweltAtlas, LfU) ist das Grundwasser in einer Tiefe von 4 – 8 Dezimeter anzutreffen. Da Stau- oder Haftnässe durch die räumlich stark wechselnden Bodenwasserverhältnisse auftreten können, ist das Grundwasser oft oberflächennah.

Die nächste bekannte Grundwassermessstelle liegt am Lech in Füssen. Hier liegt der Grundwasserstand bei 785,58 m NHN. Durch die Lage am Fluss lässt sich der Grundwasserstand nicht auf das Plangebiet übertragen.

Auf der Bestandsfläche wird das Regenwasser in Teilen durch Versickerung in der belebten Bodenschicht in den randlichen Flächen entwässert. Der überwiegende Abfluss erfolgt in die Abwasserbeseitigung der städtischen Kläranlage. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die städtische Kläranlage.

Starkregen: Starkregenereignisse nehmen zu und sind für das Plangebiet nicht auszuschließen. Gemäß den Fachdaten des Landesamtes für Umwelt / LfU verläuft ein potenzieller Fließweg mit starkem Abfluss über die gewerbliche Bestandsfläche und weiter am südlichen Grundstücksrand der Erweiterungsfläche. Aktuell stellt die Erweiterungsfläche einen möglichen Aufstaubereich durch deren Lage und Profil dar. Aus dem südlichen angrenzenden Höhenrücken muss je nach Wetterlage mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden (lt. BPlan im Bestand, 2004).

Schichtenwasser: Das Auftreten von Schichten(grund)wasser kann nicht generell ausgeschlossen werden. Grund hierfür sind die vorliegenden Bodenkomplexe und die hydrogeologischen Verhältnisse.

Sickerfähigkeit: Es ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse davon auszugehen, dass das Sickervermögen der Erweiterungsfläche eher gering ist. Das trifft aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auch auf die Bestandsfläche zu.

Gemäß des Hydrogeologischen Berichts - Standortbeurteilung zur Niederschlagsversickerung (Tellus GmbH, 21.01.2026) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Erweiterungsgrundstück möglich. Grundwasser wurde bei den Untersuchungen, die die Tiefe bis zu 785 m NHN umfassten, nicht angetroffen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen und in der Folge eine Verunreinigung von Bereichen mit hoch anstehendem Grund- und Schichtenwasser kann durch die Ergebnisse des Baugrundgutachtens fast ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls sind dennoch Maßnahmen durchzuführen, wenn sich im Zuge der Ausführung / Ausführungsplanung abweichende Boden- und Grundwasserverhältnisse ergeben.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die bestehende Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad ist grundsätzlich ein Verlust von Retentionsvermögen/Versickerungsfähigkeit vorhanden. Durch die geplante Erweiterung und dem möglichen hohen Versiegelungsgrad ist von einem weitestgehendem Funktionsverlust für das Schutzgut Wasser auszugehen.

Das trifft auf das Retentionsvermögen / die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und in der Folge auf eine Grundwasserneubildung zu.

Der Bebauungsplan sieht Vermeidungsmaßnahmen mit einem hohen Anteil an extensiver Dachbegrünung (ca. 65 %) sowie in Teilen (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) eine Ausführung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Material sowie, wo möglich, eine Ableitung in Mulden und die Sammlung und Sammlung Regenwasser und/oder eine Versickerung über Rigolen vor.

Im Zuge des Bauantrags wird der Nachweis zum schadlosen Umgang mit Niederschlagswasser geführt. Weiterhin werden bauliche Maßnahmen zum Gebäudeschutz empfohlen (Erhöhung der Gebäudeöffnungen, dichte weiße Wanne).

Bewertung

Bei der Umsetzung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

6.4.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene / Klima

Beschreibung

Laut Klimaatlas von Bayern ergeben sich folgende Grunddaten:

Jahresmitteltemperatur: ca. 7,5 °C (Sommerhalbjahr < 13°C, Winterhalbjahr < 2°C),

Durchschnittstemperatur in der Vegetationsperiode: ca. 20°C, nachts 9°C,

Mittelwert des Jahresniederschläge: 1.350 mm (Sommerhalbjahr > 900 mm, Winterhalbjahr > 450 mm),

Anzahl der Frosttage: 142 Tage

Sonnenscheindauer: ca. 1.750 Stunden/Jahr.

Das Allgäu und somit Füssen gehören klimatisch zur gemäßigten Zone. Zusätzlich klimatisch beeinflussend wirken die Höhenlage (ca. 800 m ü. NN) und die Gebirgsnähe.

Lokalklima:

Das gesamte Planungsgebiet, vor allem das bestehende Grünland, und die angrenzenden Waldflächen sind als Kaltluftproduktionsflächen ausgewiesen. Die

nächtliche Fließrichtung der Kaltluft verläuft aus den südlich angrenzenden Hanglagen in die bebauten Flächen.

Diese Waldflächen besitzen auch eine bedeutende klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion, indem sie Staub und Rußpartikel filtern und für einen Temperaturengleich sorgen. Sie erzeugen Frischluft, die durch die hängige Lage der Waldflächen in die Tallage und in das Planungsgebiet fließt.

Gleichzeitig bestehen Vorbelastungen in Form von Emissionen aus den angrenzenden Straßen und den umgebenden Gewerbeflächen. Die Hauptemittenten sind die nahe Bundesautobahn und die stark befahrene Kemptener Straße. Es werden vor allem Stickoxide, Fein- und Feinststäube sowie organische Verbindungen wie Benzol emittiert.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Baubetrieb sind temporäre Emissionen durch Stäube und Schadstoffausstoß zu erwarten. Diese halten sich in zeitlich überschaubaren Rahmen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Umsetzung des Vorhabens verkleinert sich der Bereich zur Kaltluft- und Frischluftproduktion um die Vorhabenfläche mit dem Verlust des Grünlandes und den Baum- und Gehölzfällungen.

Gleichzeitig erhöht sich durch den hohen Versiegelungsgrad (bis zu 80 %) die Wärmeabstrahlung der Gewerbefläche.

Grundsätzlich handelt es sich um einen kleinflächigen Bereich, der zu keiner erheblichen Änderung der Bestandssituation führt. Diese ist in Teilen durch die bestehende gewerbliche Nutzung und den Versiegelungsgrad (bis zu 80 %) bereits vorbelastet.

Die möglichen Gebäudehöhen mit Traufhöhen von bis zu 9,5 m Höhe können je nach Ausrichtung und Gliederung der Gebäudekörper den Austausch der Frisch- und Kaltluft in die bebauten Gebiete behindern. Besonders erheblich wirkt hier die Lage am Ortsrand.

Aktuell ist eine Nutzung als Werkstatt für E-Busse geplant. Bei deren Realisierung entstehen keine zusätzlichen Emissionen durch Fahrzeugbewegungen. Allerdings ergeben sich Emissionen durch den Reifenabrieb.

Die aktuelle Planung sieht eine Heizung mit einer Wärmepumpe (Grundwasser-Wärmepumpe) vor. Hier entstehen durch den Betrieb keine Emissionen.

Für die Gewerbefläche sind die Wirkungen der extensiven Dach- und Fassadenbegrünungen und der Eingrünung positiv aufzuführen, da diese kühlend wirken und Luftschadstoffe binden können.

Bewertung

Auf der Vorhabenfläche ist eine Änderung des Mikroklimas zu erwarten. Auf den weiteren Umgriff / Mesoklima sind Änderungen möglich.

Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene auszugehen.

6.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Biotoptypen / Vegetation:

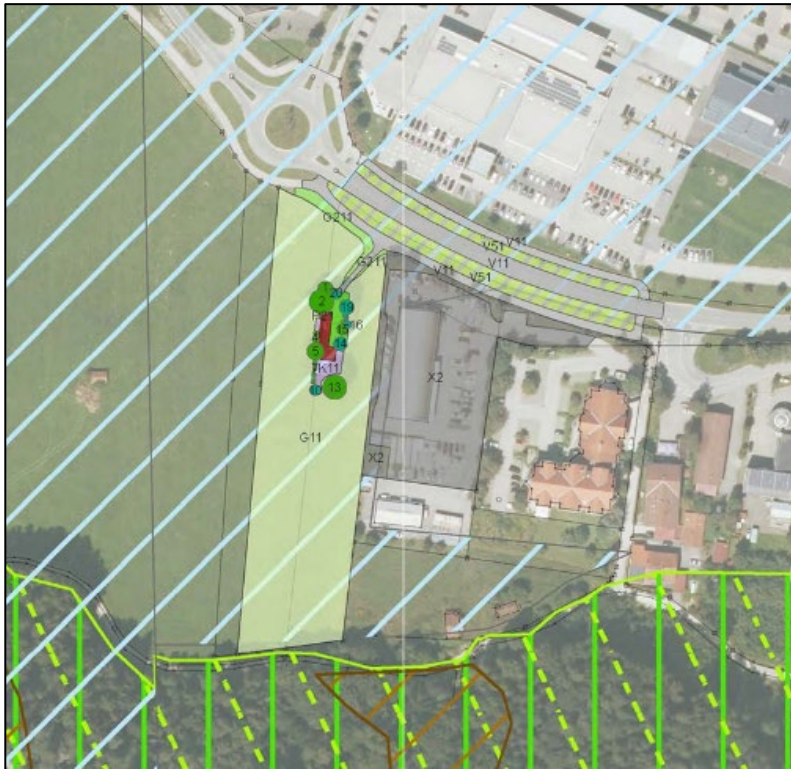
Der Geltungsbereich unterteilt sich in den östlichen Bestandsbereich, der als Gewerbegebiet genutzt wird. Hier besteht ein Anschluss an weitere gewerbliche Flächen. Der westliche Bereich wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt und grenzt durch die Ortsrandlage an weitere Grünlandflächen an. Auf der Erweiterungsfläche befindet sich eine ehemals private Freizeitnutzung mit Freizeitgebäude und Gehölzen.

Im Frühjahr 2025 wurde eine Erhebung der vorhandenen Vegetation und der Nutzungstypen entsprechend den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung.









Es erfolgte eine gesonderte Baumbestandserhebung durch Eger & Partner (03/2025) im laubfreien Zustand. Bei der Erhebung wurden die Bestandsgehölze hinsichtlich Baumarten, Größe, Vitalität und Habitatpotenzial erhoben. Die Darstellung der Ergebnisse einschließlich Fotodokumentation wurde in einem gesonderten Baumbestandsplan dokumentiert und liegt als Anlage bei. Folgende Baum- und Straucharten sind anzutreffen: Sommer-Linde, Silber-Weide, Sand-Birke, Gewöhnliche Fichte, Gemeine Esche sowie Schwarzer Holunder und Gemeine Hasel.

Der überwiegende Teil der Gehölze weist Astlöcher, Risse und Baumhöhlen auf. Zusammengefasst ergibt sich aus dieser Erhebung, dass der größte Teil der Gehölze vital und gesund ist. Einige der Gehölze wie Fichte und die Schwarzen Holunder wurden als tot bzw. absterbend gekennzeichnet.






Gleichzeitig erfolgte die Erhebung der Biotop- und Nutzungsstrukturtypen (BNT) gemäß Biotopliste zur BayKompV (Bayer. Kompensationsverordnung). Folgende Biotop- und Nutzungsstrukturtypen (BNT) wurden erfasst.



Bestandsaufnahme 03/2025 Eger&Partner

Biotopfunktion	
Biotop- und Nutzungstypen lt. Biotopwertliste zur Anwendung der Bay. Kompensationsverordnung	
	G11 Intensivgrünland (genutzt)
	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
	K11 Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren der planaren-hochmontanen Stufe, artenarme Säume und Staudenfluren
	P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm
	V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
	V51 Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen, junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
	X132G Siedlungsbereiche, Sonstige Einzelgebäude im Außenbereich
	X2 Siedlungsbereiche, Industrie- und Gewerbegebiete

Es bestehen folgende Schutzgebiete und fachliche Ausweisungen auf dem Plangebiet bzw. um das Gebiet:

Schutzgebiete und -objekte, naturschutzfachliche Ausweisungen	
	Wassersensibler Bereich
	Bodenschutzwald
	Erholungswald
	Lawinenschutzwald
	Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand

Daneben besteht flächendeckend ein rechtskräftiges Landschaftsschutzgebiet.

Nachfolgende Auflistung zeigt die Zuordnung der Biotopnutzungstypen gemäß ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung.

Bezeichnung		Bewertung	Naturschutzfachliche Bedeutung
G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	geringe Bedeutung
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	mittlere Bedeutung
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	geringe Bedeutung
P21	Privatgärten und Kleingartenanlagen strukturarm	5	geringe Bedeutung
V11	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	0	geringe Bedeutung
X132G	Sonstige Einzelgebäude im Außenbereich	1	geringe Bedeutung
X2	Industrie- und Gewerbegebiete	1	geringe Bedeutung

Faunistische Bedeutung:

Im Frühjahr 2025 erfolgt eine Erhebung und BNT sowie eine Begutachtung der Gehölze im laubfreien Zustand. Artenschutzrechtliche Belange wurden aufgrund dieser Inaugenscheinnahme für das Plangebiet und insbesondere für den Gehölzbestand auf der Erweiterungsfläche ermittelt.

In Absprache mit den Fachbehörden wurden keine aktuellen faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es wurde auf die Arteninformationen des Landesamtes für Umwelt sowie der Artenschutzkartierung (Lkrs. Ostallgäu, TK-Blatt 8430 und 8429) und der Ermittlung von bekannten Sekundärdaten beurteilt.

Der zu erstellende Artenschutzbeitrag (saP) wird in den Umweltbericht integriert.

Es ergeben sich folgende potenziell mögliche Tiergruppen:

- Vögel
- Fledermäuse
- Reptilien
- Amphibien
- Insekten: Libellen, Schmetterlinge
- Gefäßpflanzen

Auf dem Plangebiet sind aufgrund der festgestellten Habitatausstattung folgende Lebensraumtypen, die in den Arteninformationen des LfU geführt werden, zu erwarten:

- Hecken und Gehölze,
- Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume,
- Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen.

Aufgrund der Habitatausstattung innerhalb des Geltungsbereiches sind nachstehende Tiergruppen näher zu betrachten:

- Fledermäuse
- Vögel
- Reptilien

Nahrungsgäste:

Benachbart sind feuchtegeprägte Lebensräume und Waldlebensraumtypen vorhanden. Hier kann von Arten, vor allem Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Insekten, ausgegangen werden, die die Gehölze und Wiesenflächen des Plangebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat nutzen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit lässt sich für diese Arten ausschließen, da sie sicher außerhalb des Plangebietes und dessen Wirkraum ihre Lebensstätte/Brutplatz haben und das Plangebiet, falls, ausschließlich eine Teilfläche ihrer Nahrungshabitatflächen ist.

Durch das Wegfallen eines kleinen Teilgebietes ist keine Betroffenheit zu erwarten.

Wintergäste und Durchzügler:

Auch Wintergäste und Durchzügler können auf der Erweiterungsfläche des Plangebietes anzutreffen sein.

Der Sachverhalt (siehe oben) trifft auch Wintergäste und Durchzügler zu.

Fledermäuse:

Zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums wurde eine Abschichtung gemäß der Abschichtungskriterien (Verbreitung – Lebensraum – Wirkungsempfindlichkeit) für das Plangebiet durchgeführt. Nachfolgende Vorkommen von Fledermausarten sind potenziell möglich.

Gefährdung, Schutz und Status (potenziell) vorkommender Anhang IV-Arten im UG

Deutscher Name	Wissensch. Name	RLB	RLD	§	EHZ KBR	Bemerkung
Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	3	2	s	u	in Hecken und Gehölzen möglich
Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	3	s	g	in Hecken und Gehölzen möglich
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	-	-	s	g	potenziell möglich
Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	2	-	s	u	potenziell möglich
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	-	V	s	u	in Hecken und Gehölzen möglich
Großes Mausohr	Myotis myotis	-	-	s	u	potenziell möglich
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	-	s	u	in Hecken und Gehölzen möglich

Deutscher Name	Wissensch. Name	RLB	RLD	§	EHZ KBR	Bemerkung
Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	2	D	s	u	in Hecken und Gehölzen möglich
Kleine Hufeisennase	Rhinolophus hipposideros	2	2	s	s	potenziell möglich
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	3	2	s	u	potenziell möglich
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	V	-	s	g	potenziell möglich
Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	3	3	s	u	potenziell möglich
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	-	-	s	u	potenziell möglich
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	-	-	s	g	potenziell möglich
Zweifarbfloderm Maus	Vespertilio murinus	2	D	s	u	potenziell möglich
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	s	g	in Hecken und Gehölzen möglich

Erläuterungen zur Tabelle:

RLB / RLD: Rote Liste Bayern / Deutschland
(Libellen, 2018; Säugetiere, 2017; Heuschrecken & Tagfalter, 2016; Brutvögel, 2016; Amphibien & Reptilien, 2019; alle weiteren Artengruppen Bayer. LfU 2016; / BfN 2009)

0 ausgestorben oder verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion
D Daten defizitär
V Art der Vorwarnliste
* Art ungefährdet

Schutz (§): naturschutzrechtliche Bestimmungen des besonderen und strengen Artenschutzes
b besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 NatSchG
s streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

EHZ-KBR: Erhaltungszustand in der kontinentalen biogeographischen Region Bayerns
s ungünstig / schlecht
u ungünstig / unzureichend
g günstig
? unbekannt

Auf der Erweiterungsfläche des Plangebietes sowie im Bestand sind Bäume und Sträucher mit Rissen und Baumhöhlen vorhanden. Diese Bäume sind als mögliche Lebensstätten / Quartiere möglich.

Die Freizeithütte aus Holz weist für Tagesverstecke geeignete Strukturen, Spalten, Ritzen und Fugen, auf.

Nachweise von Fledermausarten liegen nicht vor.

Vorkommen von Wochenstuben und Winterquartiere sind nicht bekannt. Das trifft auch auf individuenreiche Zwischen- und Schwärmquartiere zu. Eine lokale Population kann nicht bestimmt werden.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung erfolgt vor dem Abriss und der Rodung eine nochmalige Begehung.

Vögel:

Zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums wurde eine Abschichtung gemäß der Abschichtungskriterien (Verbreitung – Lebensraum – Wirkungsempfindlichkeit) für das Plangebiet durchgeführt. Nachfolgend aufgelistete Vogelarten sind potenziell möglich.

Gefährdung, Schutz und Status (potenziell) vorkommender Anhang I-Arten im UG

Deutscher Name	Wissensch. Name	RLB	RLD	§	EHZ KBR	Bemerkung
Baumfalke	Falco subbuteo	-	3	s	g	in Hecken und Gehölzen möglich
Baumpieper	Anthus trivialis	2	V	s	s	in Hecken und Gehölzen möglich
Dohle	Coloeus monedula	V	-	b	g	in Hecken und Gehölzen möglich
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3	-	b	u	in Hecken und Gehölzen möglich
Goldammer	Emberiza citrinella	-	-	b	g	in Hecken und Gehölzen möglich
Grünspecht	Picus viridis	-	-	s	g	in Hecken und Gehölzen möglich
Haussperling	Passer domesticus	V	-	b	u	in Hecken und Gehölzen möglich
Klappergrasmücke	Curruca curruca	3	-	b	u	in Hecken und Gehölzen möglich
Kleinspecht	Dryobates minor	V	3	b	g	in Hecken und Gehölzen möglich
Kuckuck	Cuculus canorus	V	3	b	g	in Hecken und Gehölzen möglich
Mauersegler	Apus apus	3	-	b	u	an Gebäuden möglich
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	3	3	b	u	an Gebäuden möglich
Neuntöter	Lanius collurio	V	-	b	g	in Hecken und Gehölzen möglich
Raubwürger	Lanis excubitor	1	1	s	s	in Hecken und Gehölzen möglich
Star	Sturnus vulgariss	-	3	b	g	in Hecken und Gehölzen möglich
Stieglitz	Carduelis carduelis	V	-	b	u	in Hecken und Gehölzen möglich
Nahrungsgäste						
Graureiher	Ardea cinerea	V	-	b		potenziell möglich
Mäusebussard	Buteo buteo	-	-	s	g	potenziell möglich
Rotmilan	Milvus milvus	V	-	s	g	potenziell möglich
Schwarzmilan	Milvus migrans	-	-	s	g	potenziell möglich
Sperber	Accipiter nisus	-	-	s	g	potenziell möglich
Turmfalke	Falco tinnunculus	-	-	s	g	potenziell möglich
Uhu	Bubo bubo	-	-	s	g	potenziell möglich
Waldohreule	Asio otus	-	-	s	g	potenziell möglich
Wespenbussard	Pernis apivorus	V	V	s	g	potenziell möglich

Erläuterungen zur Tabelle siehe oben (unter Fledermäuse)

In der Auflistung sind die sog. ‚Allerweltarten‘ nicht aufgeführt, da davon ausgegangen wird, dass sich für diese vorwiegend kommunen, weit verbreiteten Vogelarten aufgrund deren euryöken Lebensweise in der Regel keine Betroffenheiten ergeben.

Der Gehölzbestand auf der Erweiterungsfläche weist Strukturen mit Habitatqualität wie Baumhöhlen und Astgabeln auf. Aufgrund des Alters und des Zustandes der Bäume und Sträucher stellen diese mögliche Lebensstätten für gehölz- und heckenbewohnende Vogelarten / Vogelarten dar.

Durch die Inaugenscheinnahme im Frühjahr 2025 konnte ein hohes artenschutzfachliches Potenzial ausgeschlossen werden, da sich keine Hinweise auf baum- und gebäudebewohnende Fledermäuse und Brutvögel ergaben. Im Zuge der Vorhabensrealisierung erfolgt eine Überprüfung der Einordnung.

Das Grünland im Plangebiet ist als artenarmes Intensivgrünland anzusprechen. Die angrenzenden Nutzungen, vor allem Waldbestände und ggf. auch die Gebäude, eignen sich als Ansitzwarten für Prädatoren. Somit stellt das Grünland im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist zudem nicht bekannt und zu erwarten.

Grundsätzlich können die Bestandsgebäude, vor allem durch deren Ortsrandlage, geeignete Lebensstätten für in Gebäuden brütende Vogelarten darstellen. Ein Vorkommen für gebäudebrütenden Arten ist nicht bekannt und aufgrund der Gebäudekubatur und deren Abdichtung nicht zu erwarten.

Nachweise von Vogelarten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung erfolgt vor der Rodung eine nochmalige Begehung.

Reptilien:

Zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums wurde eine Abschichtung gemäß der Abschichtungskriterien (Verbreitung – Lebensraum – Wirkungsempfindlichkeit) für das Plangebiet durchgeführt. Die aufgeführte Art ist potenziell möglich.

Gefährdung, Schutz und Status (potenziell) vorkommender Anhang I-Arten im UG

Deutscher Name	Wissensch. Name	RLB	RLD	§	EHZ KBR	Bemerkung
Zauneidechse	Lacerta agilis	3	V	s	u	potenziell möglich

Erläuterungen zur Tabelle Fledermäuse

Die Art besiedelt ein breites Biotopspektrum. Besondere Merkmale sind wärmebegünstigte Lebensräume und Flächen, die sich als Gebüsch-Offenland-Mosaik ansprechen lassen. Benötigt werden weiterhin grabbare Flächen zur Eiablage sowie frostfreie Hohlräume zum Überwintern.

Nachweise zu Zauneidechsen liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der artspezifischen Habitatansprüche ist im Umfeld (Waldrand, extensive Grünlandnutzung, Gebüsche und Hecken) grundsätzlich mit Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen.

Die Habitatausstattung im Plangebiet weist nur in Teilen geeignete Strukturen (ungenutztes Freizeitgrundstück mit Gehölzen) für die Art auf. Diese befinden sich in einiger Entfernung (> 40 m) von geeigneten Habitaten mit ausreichend Fläche für eine bodenständige Population, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet für die Art keinen dauerhaft geeigneten Lebensraum darstellt.

Andere Reptilienarten sind nicht zu erwarten.

Amphibien / Libellen / Schmetterlinge / Gefäßpflanzen:

Nachweise für diese Arten liegen nicht vor und sind nicht zu erwarten.

Aufgrund des Fehlens von Laich-Gewässern ergibt sich ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet nicht. Auch der Laubfrosch, der sog. ‚Heckenfrosch‘, ist aufgrund von nicht vorhandenen Wanderkorridoren und nicht vorhandener Dornensträucher als wichtigem Habitatbestandteil sicher nicht anzutreffen.

Einzig für die Erdkröte könnte das aufgelassene Freizeitgrundstück ein möglicher Teillebensraum als Tagesversteck außerhalb der Laichzeit sein. Die Art ist ungefährdet und wird im Rahmen des besonderen Artenschutzes nicht betrachtet. Bevorzugt werden von der Art jedoch Waldgebiete und strukturreiche Offenlandschaften, die reichlich Nahrung bieten, gewählt. Diese sind in der Umgebung außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Aufgrund des Fehlens von Gewässern mit feuchten Uferzonen / fehlende Habitatausstattung sind im Plangebiet keine Libellenarten zu erwarten.

Die intensive Grünlandnutzung wird von Gräsern dominiert. In der Regel gibt es wenige blühende Arten. Von daher stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum

für zahlreiche Schmetterlinge dar. Es sind wenige sowie häufige und ungefährdete Arten zu erwarten.

Geschützte Gefäßpflanzen sind aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet nicht bekannt und zu erwarten.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

- Rodung von Gehölzbeständen auf der Erweiterungsfläche sowie Abriss des Freizeitgebäudes, damit einhergehend ein möglicher Verlust von (Teil-)lebensräumen von geschützten Tierarten → Auswirkungen auf die Bestandsvegetation, auf Fledermäuse, Vögel und ggf. Zauneidechse.
- Visuelle Reize in geringem Umfang. Im Regelfall ist kein nächtlicher Baubetrieb vorgesehen.
→ Störungen für Tierarten möglich.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen. Dies betrifft vor allem die Erweiterungsfläche und hier den Bestand mit Grünland und Gehölzen sowie bestehende Grünflächen mit Bepflanzung auf dem Bestandsgelände → Auswirkungen auf die Vegetation, Fledermäuse, Vögel und ggf. Zauneidechse.
- Verlust von Habitatstrukturen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (vgl. Bauplan).
→ Auswirkungen mit Verlust von (Teil-)lebensräumen von geschützten Tierarten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- Veränderung betriebsbedingter Emissionen (Schall, Licht, stoffliche Emissionen) in geringem Maße.
- Veränderung betriebsbedingter Verkehrsströme.
→ Keine neuen und über das normale Maß hinausgehenden Wirkungen zu erwarten.

Bewertung

Vegetation (Flora):

Vorhabenbedingt kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Grünland und Gehölzen sowie der Eingrünung auf der Bestandsfläche.

→ Für die dauerhafte Flächeninanspruchnahme und betriebsbedingt notwendige Versiegelung wird gemäß Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ ein Kompensationsbedarf ermittelt und auf einer externen Ausgleichsfläche umgesetzt.

Fauna:

Bedingt durch die Rodungen können Lebensstätten für gehölz- und heckenbewohnende Vögel verloren gehen. Eine Betroffenheit weiterer planungsrelevanter Arten mit dem Verlust von Teil-Lebensräumen ist nicht sicher auszuschließen. Dazu zählt die Tiergruppe der Fledermäuse.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen des besonderen Artenschutzes (§ 44 ff BNatSchG) sicher auszuschließen.

→ **M1: Die Rodung der Gehölze und Sträucher sowie der Gebäudeabriss erfolgt im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar. Das entspricht dem gesetzlichen Rodungszeitraum gem. § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG. Vorab erfolgt eine nochmalige Begehung durch eine Fachkraft, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, insbesondere für Fledermäuse, sicher zu vermeiden.**

→ **M2: Die Baufelddräumung mit Ziehung der Wurzelstöcke wird im darauf anschließenden Frühjahr ab April durchgeführt. Der Start der Baumaßnahmen schließt sich sofort an diese Maßnahme an.**

→ **M3: Während der Bauzeit sind Verdichtungen und die sich hieraus ergebende Bildung von ephemeren Klein- und Kleinstgewässern, Pfützen zu verhindern. Das trifft auch auf Brachestadien zu.**

Mit diesen Maßnahmen lassen sich weitere mögliche Verbotstatbestände für andere Arten sowie die Einwanderung von geschützten Arten verhindern. Diese betreffen die Zauneidechse, Amphibien und ggf. bodenbrütende Vogelarten.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des ermittelten Kompensationsbedarfs ist von einer hohen Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt zu rechnen.

Zur Minimierung der hohen Erheblichkeit werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Eingrünung der Vorhabenfläche mit Bäumen und Sträuchern,
- Fassadenbegrünung und extensive Dachbegrünung.

Durch diese Maßnahmen lässt sich die Strukturvielfalt im Plangebiet wieder etwas erhöhen. Es können sich Lebensräume für verschiedene Tiergruppen, für Vögel in den Gehölzen und für Insekten auf den extensiv begrünten Dachflächen entwickeln.

Durch den Verlust der Grünland- und Gehölzflächen wird ein Ausgleich für den Eingriff auf einer externen Ausgleichsfläche notwendig.

Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen ergibt sich insgesamt eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Die Lage des Plangebietes liegt am Ortsrand von Füssen. Die Bebauung ist von gewerblichen Nutzungen geprägt. Die Lage an der Kemptener Straße und die Nähe zu weiteren überregionalen Erschließungsstraßen vermittelt einen technisch (anthropogen) deutlich überprägten Charakter des Gebietes.

Demgegenüber stehen landschaftstypische Ausprägungen des (südlichen) Allgäus. Diese setzt sich aus der Kulisse der Allgäuer / Lechtaler Alpen in Verbindung mit Wäldern und einer von Grünland geprägten Landschaft zusammen. Daneben bestehen zahlreiche moorige und anmoorige Bereiche im Umfeld.

Die Landschaft wird stark touristisch genutzt. An das Plangebiet grenzen entlang der Kemptener Straße und am Waldrand Rad- und Wanderwege an.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG-00115.01 ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen‘. In der Verordnung des Schutzgebietes aus dem Jahr 1963 sind die Verbote aufgeführt. So ist es laut § 2 der Verordnung (VO) verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Ausnahmen sind mit Erlaubnis des Landratsamtes Ostallgäu (ehemals Füssen) zulässig. Eine Erlaubnis wird u.a. für bauliche Anlagen aller Art benötigt (§ 3 VO).

Die Stellungnahme des LRA von 2022 listet in Bezug auf die Beantragung einer Befreiung aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung, sowie für das Plangebiet nötig, auf, dass der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt Füssen neu aufgestellt werden muss. Im Zuge der Erstellung des Landschaftsplanes sollen dabei neue Flächen für bereits erfolgte Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ermittelt und entsprechend in das LSG aufgenommen werden. Im April 2025 erfolgte eine dementprechende Beauftragung durch die Stadt Füssen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Temporär ergeben sich Beeinträchtigungen durch die Baumaschinen und Geräte sowie des damit einhergehenden Lärms und mögliche Staubbelastungen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Überbauung bis zu einer GRZ von 0,8. Es können großflächige Baukörper errichtet werden. Die technisch, bauliche Überprägung der Landschaft nimmt weiter zu. Dagegen stehen die bereits vorhandenen Infrastrukturen mit Gewerbe und Straßen als landschaftliche Vorbelastung.

Der Bebauungsplan sieht eine eite Eingrünung zur Kemptener Straße und zu den Ortsrändern im Westen und Süden vor. Mit der Begrünung, vor allem der im Westen mit einem im Mittel circa 10 Meter breiten Streifen, wird ein Ortsrand markiert. Die Baumpflanzungen werden mittel- bis langfristig visuell wirksam. Aufgrund der Dimensionierung von Gebäuden und überbaubaren Flächen verbleibt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt kommt es zu einem Eingriff mit Flächenverlust für das Landschaftsschutzgebiet. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Es wird den Vorgaben des Landratsamtes aus 2022 entsprochen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen und der Vorbelastungen ergibt sich eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut.

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet ist eine hohe Erheblichkeit gegeben.

Zusammenfassend ergibt sich eine hohe Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild.

6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kulturgüter:

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch im weiteren Umfeld sind Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Sachgüter:

Die maßgeblichen Sachgüter innerhalb des Plangebietes umfassen die bestehenden Gewerbebauten, die Straßen und die Freileitung der EWR im Süden des Plangebietes.

Auch das bestehende Freizeitgebäude lässt sich hier aufführen.

Die Dichte an Sachgütern entspricht dem Nutzungszweck, gewerbliche Nutzung, Erschließung und Versorgung mit Energie.

Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung von Kulturgütern ergibt sich nicht.

Für die bestehenden Sachgüter sind sich keine erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen erkennbar.

Durch Bau, Anlage und Betrieb sind folgende Wirkungen zu erwarten und zu beachten:

- Abbruch Freizeithütte,
- Planung einer weiteren Zufahrt in das Plangebiet,
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und Überflutungen.

Bewertung

Zusammenfassend ergibt sich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter eine geringe Erheblichkeit.

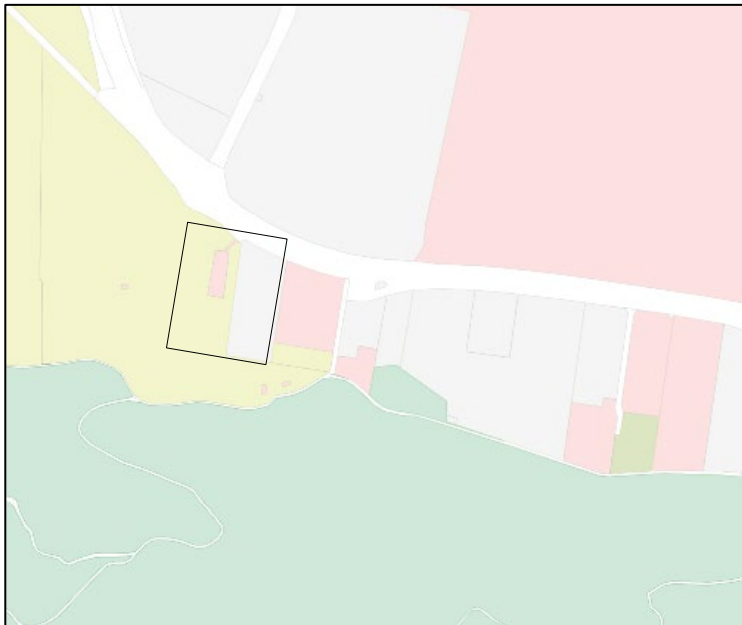
6.4.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Menschliche Gesundheit / Immissionen:

Der Geltungsbereich befindet sich lagemäßig am Stadtrand. Gemäß der Karte zur tatsächlichen Nutzung liegen in der Umgebung folgende Nutzungen vor: Gewerbeflächen, landwirtschaftliche Flächen, Straßen und Wohnbauflächen und/oder Siedlungsflächen mit gemischter Nutzung bzw. besonderer funktionaler Prägung. Die Kennzeichnung erfolgt einheitlich als Wohnbaufläche.

Bekannte Nutzungen in den als Wohnbauflächen gekennzeichneten Flächen sind unterschiedlich. Dazu zählen Speiselokale und die Allgäu-Kaserne.



(Quelle: BayernAtlas. 2025)

Für den Bereich bestehen Vorbelastungen, insbesondere Lärmemissionen, durch die stark befahrenen Straßen und die gewerblichen Nutzungen.

Der Bebauungsplan umfasst ein Gewerbegebiet. Konkrete Angaben zur Belastungssituation hinsichtlich Geruchs-, Schall- und EMF-Belastung und/oder Arbeitssicherheit liegen nicht vor. Die lufthygienischen Aspekte werden beim Schutzgut Luft, Klima betrachtet. Es wird unterstellt, dass alle arbeitsschutzrechtlichen Standards vollumfänglich eingehalten werden.

Der Bebauungsplan lässt Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu. Sollten Wohnungen im Zuge der Bebauung eingeplant werden, dann sind die Vorgaben zum Schallschutz einzuhalten.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten zum Schallimmissionsschutz durch Hook & Partner (02.02.2026) erstellt. Die formulierten Auflagen zum Schallimmissionsschutz und der Emissionskontingente werden eingehalten.

Erholung:

Der Planungsbereich hat lagemäßig zur Erholungsnutzung durch dessen Vorbelastung mit gewerblicher Bebauung, hohem Versiegelungsgrad, Lärm und geringer Naturnähe eine untergeordnete Bedeutung.

Die ehemals vorhandene Freizeitnutzung wurde aufgegeben.

Randlich führen am Geltungsbereich Rad- und Wanderwege vorbei. Diese Wege sind in dem Bereich als Verbindungswege zwischen der Ortslage Füssen und den landschaftlich hochwertigen Bereichen der Allgäuer Landschaft zu sehen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Es ist temporär mit Baulärm, Erschütterungen, Stäuben und Abgasen zu rechnen. Diese räumlich und zeitlich begrenzte Beeinträchtigung betrifft Erholungssuchende bei der Nutzung der angrenzenden Wege sowie die Frequentierung der gewerblichen Nutzungen durch Kundenverkehr.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Hier ist anzunehmen, dass die zukünftige Gewerbenutzung zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen, v.a. durch Lärm und Bewegungsunruhe, aufgrund der Erhöhung der Gewerbekapazitäten führen wird. Durch die Lage und die Umgebung des Gewerbegebietes besteht bereits eine hohe Vorbelastung. Der Vorentwurf der Erweiterungsplanung sieht eine Werkstatt für E-Busse vor. Dadurch können sich schallmindernde Effekte ergeben.

Bewertung

Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Mensch eine mittlere Erheblichkeit.

Dabei wird angenommen, dass sich durch das Vorhaben für den Bereich Immissionsschutz und Wohnen keine zusätzlichen, die Vorbelastung signifikant erhöhenden Immissionswerte ergeben. Des Weiteren besteht die Empfehlung im Geltungsbereich schalltechnische Maßnahmen bei der Einplanung einer Betriebsleiterwohnung einzuplanen.

Während der Bauzeit ergeben sich jedoch zusätzliche Beeinträchtigungen.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Mensch zur Erholung trotz angrenzender Rad- und Wanderwege eine geringe Bedeutung. Die temporären baubedingten Belastungen führen zu einer mittleren Erheblichkeit. Diese besteht bereits für den gesamten Bereich.

6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Fläche sowie Wasser. Weitere Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Fläche sowie Landschaft und Tiere, Pflanzen / Biologische Vielfalt.

Die Inanspruchnahme der Fläche für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes bewirkt neben dem Verlust von Grünlandflächen und damit einhergehend der natürlichen Ertragsfähigkeit vor allem eine Beeinträchtigung (Verlust) von natürlichen Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer-, Filter- und Rückhaltevermögen. Dies kann insbesondere Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag und Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses zur Folge haben. Daneben ermöglicht die hohe Grundflächenzahl eine optimale Ausschöpfung des vorhandenen Standortpotenzials.

Durch die Lage des Gewerbegebietes in einem Landschaftsschutzgebiet und gleichzeitig am Stadtrand sind die Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Es muss eine gesonderte Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes gestellt werden. In Verbindung mit den notwendigen Rodungen von Gehölzen ergeben sich zusätzliche Wechselwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt und Boden. Zur Verringerung der Beeinträchtigungen werden Maßnahmen zur Ein- und Begrünung vorgesehen. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Mensch (Erholung) und Lokalklima / Lufthygiene aus.

Durch die Wechselwirkungen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, die über in den entsprechenden Kapiteln beschriebenen hinausgehen.

Bei einer übergeordneten Betrachtung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in der vorhandenen Lage im Vergleich zu einer Verlagerung der Gewerbeflächen auf eine neue, noch unbekannte Fläche mit insgesamt geringeren Wirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter verbunden.

6.4.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden nachfolgend tabellarisch beschrieben.

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Beschreibung und Bewertung der relevanten Wirkungen
Boden und Fläche	hoch	<ul style="list-style-type: none"> - dauerhafte Flächeninanspruchnahme und hoher Versiegelungsgrad - Verlust natürlicher Bodenfunktionen und damit quantitative und qualitative Flächenminderung
Wasser	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Wasseraufnahme-, Speicher- und Pufferkapazität - (Möglichkeit des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser) - (Möglichkeit von hoch anstehendem Grund- und Schichtenwasser) - Umgang mit Niederschlagswasser, v.a. bei Starkregenereignissen
Lokalklima / Lufthygiene / Klima	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Temporär Stäube und Schadstoffausstoß - Erhöhung der Wärmeabstrahlung - Verkleinerung des Bereichs zur Kaltluft- und Frischluftproduktion und ggf. Behinderung des Abflusses
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Lebensräumen für geschützte Arten durch Rodung von Gehölzen und Gebäudeabriss sowie durch dauerhafte Überbauung / Versiegelung - Störungen durch Emissionen - Visuelle Reize durch Bewegungsunruhe, vor allem während der Bauzeit
Landschaftsbild	hoch	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Landschaftsschutzgebiet und vorhabenbedingter Flächenverlust - Visuelle Wirkung der Ortsrandlage
Kultur- und Sachgüter	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bodendenkmäler bekannt - Abriss und Umbau von Sachgütern ohne Bedeutung
Mensch (menschliche Gesundheit / Immissionen / Erholung)	gering	<ul style="list-style-type: none"> - Keine signifikante Erhöhung der bestehenden Vorbelastung durch Infrastruktur und Gewerbe zu erwarten - Beachtung der Emissionskontingente aus dem Gutachten zur Schallimmissionsschutz - Erholungsnutzung nicht vorhanden bzw. nur randlich durch Wegenutzung

- 6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
- Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehende Nutzung als Grünland beibehalten würde. Eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung muss dann nicht gestellt werden. Das trifft auch auf die Abbuchung von einer externen Ausgleichsfläche / Ökokontofläche zu.
- Gleichzeitig ist eine Erweiterung der Gewerbefläche nicht möglich. Eine Folge hieraus wäre eine Verlagerung des gesamten Betriebsstandortes und darauffolgendem gewerblichen Leerstand im Plangebiet.
- 6.6 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**
- Baubedingt sind durch den Umbau im Bestand sowie die Erweiterungsbauten Restmengen von diversen Baumaterialien zu erwarten. Dazu zählen Beton, Holz, Metalle, Glas, Kunst- und Dichtstoffe sowie verschiedene Verpackungen. Dies müssen entsprechend ihrer Zusammensetzung und Deklaration einer Abfallverwertung zugeführt werden.
- Durch den Gewerbebetrieb ergeben sich vor allem Abfälle aus der Produktion sowie den Bürotätigkeiten. Zudem fallen Hausmüll, Biomüll und ggf. Grüngut an. Die Entsorgung erfolgt über die kommunale Abfallverwertung.
- Es ist davon auszugehen, dass die durch die erzeugten Abfallmengen aus dem Bau und der Nutzung ordentlich sach- und fachgerecht entsorgt werden.
- 6.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**
- Durch die festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplanes ist nicht davon auszugehen, dass sich Risiken für die menschliche Gesundheit ergeben. Insgesamt ist mit keiner deutlichen Erhöhung der bestehenden Emissionen und damit einhergehend mit einem Risiko für die menschliche Gesundheit zu rechnen.
- Ein Risiko für das kulturelle Erbe ergibt sich nicht.
- Durch die sich verändernden Umweltbedingungen und dem Klimawandel ist eine Zunahme von Wetterextremen und davon ausgelösten Umweltschäden möglich. Dazu zählt insbesondere Starkregen. Um Beeinträchtigungen vorzubeugen sind bauliche Maßnahmen in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.
- Bei den eingesetzten Bauweisen, Techniken und verwendeten Stoffen ist davon auszugehen, dass diese jeweils nach dem heutigen Stand der Technik erfolgen und den geltenden Vorschriften (auch des Arbeitsschutzes) und Regeln errichtet werden.
- 6.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**
- Mit der Umsetzung des Vorhabens der Gewerbegebietserweiterung sind Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet verbunden. Eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren durchzuführen und eine Befreiung von der LSG-Verordnung zu beantragen.
- Durch den Bau, die Anlage und den Betrieb sind keine weiteren signifikanten kumulativen Wirkungen außerhalb der bereits unter Pkt. 6 beschriebenen zu erwarten.

6.9 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch den Klimawandel ist im Alpenvorland vor allem mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschlägen und steigenden Temperaturen mit damit einhergehend Hitze und Trockenheit zu rechnen. Die Sommer werden heißer und die Winter milder.

Zur Vorsorge vor Überflutungen wurde ein Baugrundgutachten beauftragt, das den Standort der Erweiterungsfläche beurteilt. Das Gutachten kommt hinsichtlich Sicker- und Stauwasser zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser bei den vorhandenen Verhältnissen gegeben ist. Grundwasser wurde bei den Untersuchungen nicht angetroffen.

Vorsorglich sind bautechnische Maßnahmen angezeigt, so dass kein Niederschlagswasser in die Gebäude eindringen kann. Das trifft auch auf Unterkellerungen zu.

Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden.

Es werden Maßnahmen zur Klimavorsorge / Klimaanpassung durchgeführt. Dazu zählt die Anpflanzung, wo möglich, von Bäumen und die Begrünung der Dachflächen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt die Anlage von Rasenpflaster, um den Anteil an Grünflächen zu erhöhen.

An der Fassade erfolgen Fassadenbegrünungen. Die Pflanzenauswahl berücksichtigt standortgerechte Arten.

6.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

6.10.1 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß Baugesetzbuch sind nach § 1a Abs. 2 u. 3 BauGB i.V. m. § 18 BNatSchG erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1a Abs. 4 BauGB im Umweltbericht.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs können gemäß dem gültigen Leitfaden bestimmte verbindlich festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung durch einen Planungsfaktor berücksichtigt werden. Der Regelfall geht davon aus, dass über den flächenbezogen ermittelten Ausgleichsbedarf alle Funktionen und Merkmale der weiteren Schutzgüter abgedeckt werden.

Durch den hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaft, Luft und Klima und Wasser erfolgt kein weiterer Ansatz und es werden Maßnahmen zur Minimierung eingeplant.

6.10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter Schutzgut

Schutzgut Fläche und Boden

Während der Bauphase wird der abzutragende Boden sachgerecht ausgebaut und gem. DIN 18915 und DIN 19371 gelagert. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten. Ungünstige Witterungsverhältnisse

und Wassergehalte sind zu berücksichtigen bzw. Schutzvorkehrungen gem. DIN 18915 zu treffen.

Soweit möglich werden die befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt. Es sind Eingrünungsmaßnahmen sowie eine Gliederung der bebauten Flächen mit einer Begrünung durchzuführen. Mit diesen Maßnahmen wird versucht die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten.

Der entstehende Kompensationsbedarf, der auf einer externen Ausgleichsfläche umgesetzt wird, kompensiert die Beeinträchtigungen von Boden und Fläche.

Schutzgut Wasser

Es werden verschiedene Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung von Regenwasser durchgeführt.

Wo möglich werden wasserdurchlässigen Belägen verwendet. Es ist eine Dachbegrünung vorgesehen und wo möglich eine verzögerte Ableitung in begrünten Mulden in den Grünflächen.

Neben der Sammlung und Nutzung von Regenwasser erfolgt über Rigolen. Als Filter werden Mulden in den Grünflächen und/oder ein gesonderter Filter im Untergrund eingebaut. Weitere Möglichkeiten zur Sammlung und Nutzung werden im Rahmen der weiteren Planung geprüft.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung werden bautechnische Maßnahmen zur Sicherung vor eindringendem Wasser durchgeführt.

Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene / Klima

Die Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen und die Dachbegrünungen sind ein Funktionsausgleich hinsichtlich Temperatur, vor allem von Temperaturspitzen, und als Filter für Schadstoffe. Der Verlust an Bestandsflächen und die dichte Bebauung und der Versiegelungsgrad werden durch eine großflächige extensive Dachbegrünung ergänzt.

Mittel- und langfristig lassen sich damit ausgleichende Wirkungen auf des Lokalklima und die Lufthygiene erreichen.

Durch die Verwendung von Arten und Artenzusammensetzungen, die aus klimaresilienten Arten bestehen, lassen sich zu erwartende Klimaveränderungen mindern.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes mit Bäumen und Sträuchern und dem teilweisen Erhalt von Bestandsbäumen erhalten Lebensräume für Tierarten, hauptsächlich für Vögel. Durch extensive Dachbegrünung und Rasenanpflanzungen entstehen neue Lebensräume für Arten, vor allem Insekten und somit Nahrungshabitats für Vögel und andere Arten.

Die Vorgaben zur Pflanzenartenwahl, zur Pflanzqualität, zur Mindestgröße sowie zur zeitlichen Ausführung sichern eine zeitnahe Umsetzung.

Zum Schutz von Tieren und auch Pflanzen werden Leuchtmittel, auch Werbeanlagen, derart gestaltet und angebracht, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen vermieden werden. Es wird eine insektenschonende Außenbeleuchtung empfohlen.

Zum Schutz von Vögeln erfolgen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag.

Die Festsetzung offener Einfriedungen sowie die Empfehlung zur Durchgängigkeit für Kleintiere sichert die Verbindungsfunktion zwischen den Flächen.

Im Zuge der Baumaßnahme werden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt, die unter Pkt. 6.5.3 aufgelistet sind.

Der darüber hinaus entstehende Kompensationsbedarf wird auf einer externen Ausgleichsfläche umgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans liegt lagemäßig im Landschaftsschutzgebiet LSG-00115.01 ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Lkrs. Füssen‘. Es wird ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des LSG gestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden neue Flächen für die Herausnahme benannt.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes in Verbindung mit dem gewerblichen Flächenbedarf soweit als möglich zu vermeiden bzw. zu verringern, entstehen Eingrünungstreifen im Übergang zur offenen Landschaft im Westen und Süden. Im Norden im Anschluss an die Bebauung und die Kemptener Straße erfolgt ein lockere Baumbepflanzung als Übergang in die städtische Bebauung.

Es sind Festsetzungen zur Grünordnung getroffen worden, die Baumpflanzungen, Strauch- und Heckenpflanzungen, Ansaaten, extensive Dach- und Fassadenbegrünung sowie eine Durchgrünung sichern.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es werden vorhandene Sachgüter abgerissen bzw. umgebaut. Aufgrund des als gering einzustufenden Wertes dieser Güter sind Kultur- und Sachgüter nicht betroffen.

Das trifft auch auf Bodendenkmäler zu. Sollten dennoch Bodendenkmäler gefunden werden, ist im Bebauungsplan ein Hinweis zur Meldepflicht genannt.

Schutzgut Mensch (menschliche Gesundheit / Immissionen / Erholung)

Durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung werden unter Pkt. 2.5 Nutzungen, die mit einer Zunahme von Lärm und Bewegungsunruhe einhergehen, ausgeschlossen.

Durch die geplante Nutzung einer Werkstatt für E-Busse können sich schallmindernde Effekte ergeben.

Die Festsetzungen zur Grünordnung tragen zur Gewährleistung eines qualitätvollen Arbeitsumfeldes und vermeiden eine Beeinträchtigung der angrenzenden Erholungsnutzungen.

6.10.3 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, um zu ermitteln, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (i.S. § 44 ff BNatSchG) der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung entgegenstehen.

Die Beurteilung wurde unter Pkt. 6.4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt durchgeführt.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen sind nachfolgend stichwortartig aufgelistet. Diese sind in den Hinweisen und unter Pkt. 6.4.4 beschrieben.

- **M1: Einhaltung des gesetzlichen Rodungszeitraums gem. § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG und Inaugenscheinnahme von Gehölzen und Hütte vor der Rodung / dem Abriss**
- **M2: Zeitraum zur Ziehung der Wurzelstöcke und Baufeldräumung mit Baubeginn**
- **M3: Vermeidung von Brachestadien und Klein-/Kleinstgewässern während der Bauzeit**

Darüber hinaus werden Maßnahmen vorgeschlagen, durch welche sich positive Effekte auf die Artenvielfalt innerhalb des Gewerbegebietes erzielen lassen. Diese finden sich in den Festsetzungen zur Grünordnung und in den Hinweisen.

- Eingrünung und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern
- Extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung, auch Beleuchtung von Werbeanlagen
- Vorkehrungen gegen Vogelschlag auf Glasflächen
- Sicherung einer tierökologischen Verbindungsfunktion

6.10.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Bewertung des Ausgangszustandes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte gemäß des Leitfadens ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021. Grundlage für die Bewertung war die Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturtypen / BNT vom Frühjahr 2025.

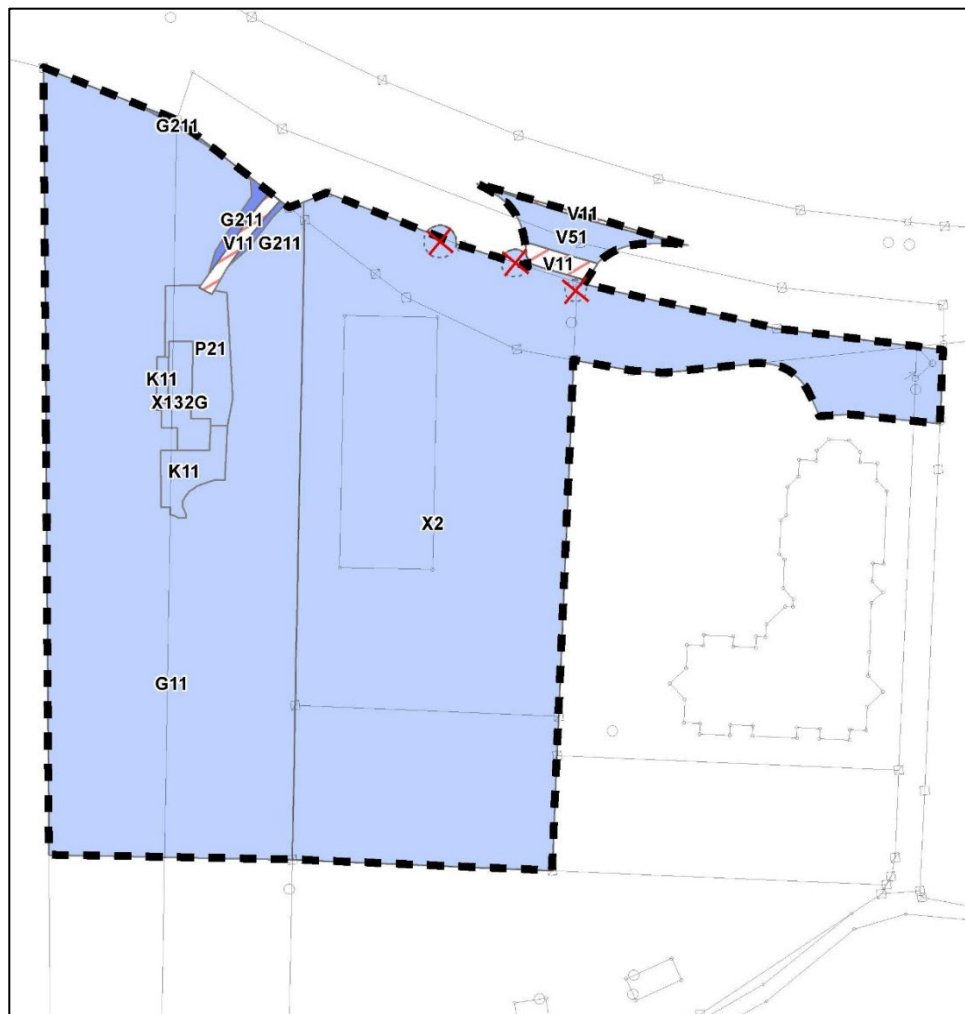
Folgende Ansätze sind zu berücksichtigen:





Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	Wert- punkte / WP	Eingriffs- fläche / m²	Eingriffs- schwere / Beein- trächtig- ungsfak- tor
BNT geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5, gemäß Anlage 1 Liste 1a	3	Fläche in m ²	GRZ
BNT mittlerer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10, gemäß Anlage 1 Liste 1b	8	Fläche in m ²	GRZ
BNT hoher Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 11 und 15, gemäß Anlage 1 Liste 1c und Biotopwertliste	11 12 13 14 15	Fläche in m ²	1

Bewertung der Eingriffsschwere

Bezeichnung	Fläche	Bewer- tung	GRZ / Eingriffs- faktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
G11 - Intensivgrünland	6.146	3	0,8	14.750
G211 - Extensivgrünland, mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte, artenarmes Grünland	62	8	0,8	397
K11 - Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren der planaren-hochmontanen	143	3	0,8	343

Bezeichnung	Fläche	Bewertung	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Stufe, artenarme Säume und Staudenfluren				
P21 - Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm	242	3	0,8	581
V11 - Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	118	0	0,8	0
V51 - Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen junger bis mittlerer Ausprägung	171	3	0,8	410
X 132 - Siedlungsbereiche, Sonstige Einzelgebäude im Außenbereich	115	3	0,8	276
X2 - Siedlungsbereiche, Industrie- und Gewerbegebiete	7.095	(3)	(0,8)	Ohne Ansatz, Ausgleich erfolgt über Vorhabenbezogenen BPlan, 2004
Summe	14.092			16.757



Naturschutzfachliche Bedeutung	
■ ■	Geltungsbereich Bebauungsplan
	0 Wertpunkte, keine Bedeutung
	1-5 Wertpunkte, geringe Bedeutung
	6-10 Wertpunkte, mittlere Bedeutung
	zu rodender Baum

6.10.5 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 16.757 Wertpunkten wird extern von einem Ökokonto mit einem Flächenanteil von 2.459 m² erbracht.

Die Abbuchung erfolgt auf dem Ökokonto der Fa. Geiger Flächen- und Liegenschaften GmbH & Co. KG. Die Fläche wird im Ökoflächenkataster mit der ÖFK-Lfd-Nr. 1005483 geführt. Sie liegt in der Gemarkung Untermaiserstein, Gemeinde Rettenberg im Landkreis Ostallgäu. Es handelt sich um Teilflächen der Fl.nrn. 860 und 869/1. Die Flächen liegen im Naturraum D66 Voralpines Moor- und Hügelland.

Ausgangszustand der Flächen war Intensivgrünland (G11). Diese wurden im Rahmen der Errichtung des Ökokontos gemäß den Festlegungen des Maßnahmenkonzeptes ökologisch aufgewertet.

Folgende Maßnahmen sind auf den Abbuchungsflächen festgelegt und wurden als Beschreibungen durch den Ökokontobetreiber übermittelt:

Mesophile Hecken (Biotoptyp B112)

Abbuchungsfläche: 1.987 m² mit einem Kompensationswert: 14.010 WP

Die Anlage der mesophilen Hecken erfolgte nach vorgängiger Bodenlockerung (Tiefenlockerer, Bodenfräse), um die durch historische Verfüllungen teilweise verdichteten Horizonte zu regenerieren. Die Hecken wurden 3- bis 5-reihig mit gebietsheimischem Pflanzgut (u.a. Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Hasel, Vogelkirsche) gepflanzt. Pflanzabstände wurden entsprechend den Vorgaben des Biotoptyps B112 eingehalten.

Pflege:

- Pflegehebe ausschließlich 30.09. – 01.03.,
- Alle 10 – 15 Jahre abschnittsweiser Stockhieb (nur max. 1/3 der Gesamtlänge),
- Überhälterbäume bleiben stehen.

Mit den Hecken wird die strukturelle Einbindung in die umgebende Kulturlandschaft verbessert und ein relevanter Beitrag zum lokalen Biotopverbund geleistet.

Artenreiche Säume und Staudenfluren (Biotoptyp K132)

Abbuchungsfläche: 408 m² mit einem Kompensationswert: 1.990 WP

Die artenreichen Säume wurden unmittelbar an den Heckenstandorten angelegt und mit gebietseigenem Saatgut (UG 17) eingesät. Die Etablierung erfolgte auf gelockertem Boden; bei Trockenheit wurde gewässert. Zur Entwicklungsförderung wurde ein Schröpfungsschnitt 8-10 Wochen nach der Aussaat durchgeführt. Düngung und Pflanzenschutzmittel werden dauerhaft ausgeschlossen.

Pflege:

- Jährliche Mahd im Spätherbst oder zeitigem Frühjahr.
- Auf nährstoffreichen Standorten: Abfuhr des Mahdgutes.
- Bei geringer Biomasseproduktion kann Mahdgut als Verdunstungsschutz liegen bleiben.

Die Säume erhöhen die Artenvielfalt, verbessern die Habitatqualität für Bestäuber und stellen strukturreiche Übergänge zu angrenzenden Nutzungsflächen dar.

Hochstaudenfluren (K133)

Abbuchungsfläche: 94 m² mit einem Kompensationswert: 757 WP

Die Hochstaudenfluren wurden entlang der Gewässerrandstreifen entwickelt. Bereits vorkommende Feuchstauden (z.B. Mädesüß, Kohl-Kratzdistel) wurden ergänzt durch die Ausbringung gebietseigenen Saatguts (UG 17). Eine Düngung oder Anwendung von Pflanzenschutzmitteln erfolgt nicht.

Pflege:

- Mahd alle 3-5 Jahre, jedoch nur auf ca. 50% der Fläche je Durchgang (Wechselmahd)
- Vollständiger Abtransport des Mahdguts,
- Sicherstellung der langfristigen Förderung konkurrenzschwacher Feucharten.

Damit wird ein wertvoller Feuchtlebensraum geschaffen, der eng mit natürlichen Hochstaudenfluren der Umgebung vernetzt ist.

Gesamtbewertung

Die drei Biotoptypen Mesophile Hecken – Artenreiche Säume – Hochstaudenfluren bilden einen funktional abgestimmten und dauerhaft gepflegten Maßnahmenkomplex, der

- die strukturelle Vielfalt der vormals intensiv genutzten Grünlandfläche erheblich erhöht,
- die Vernetzungsfunktion im Naturraum D66 stärkt,
- hochwertige, dauerhaft gesicherte Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger schafft,
- und einen in Umfang und Qualität geeigneten Beitrag zum naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich des Vorhabens leistet.

Die langfristige Wirksamkeit wird durch definierte Herstellungs- und Pflegevorgaben gemäß des Maßnahmenkonzeptes gewährleistet.

Damit wird der vorhabenbedingte Ausgleichsbedarf vollständig kompensiert.

Die Sicherung der externen Fläche zum Ausgleich erfolgt über einen Vertrag zwischen der Firma MedeleSchäfer und Ökokontobetreiber. Das Ökokonto ist durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 11.08.2022 anerkannt.

6.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage der Erweiterungsflächen in direkten Anschluss an die Bestandsflächen, die sich bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (W 45 – Kemptener Straße, rechtsgültig seit 22.10.2004) befinden, ergeben sich positive Effekte für das Plangebiet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bedingen eine komplette Verlagerung des Betriebsstandortes. Durch die Erweiterungsfläche kann der Betriebsstandort vor Ort gesichert werden und in Teilen durch Bestandsumbau weiter genutzt werden. Aus diesem Grund wird der gewählte Standort favorisiert.

Eine Eignung des Geländes (Bestand und Erweiterung) ist durch die vorhandene Infrastruktur und die Nutzungen der Umgebung (Straßen und Gewerbe, Kaserne) gegeben. Die Aussicht einer Überarbeitung der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes mit einer Verlagerung der Schutzgebietsflächen spricht für den gewählten Standort.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde die verkehrliche Anbindung überprüft. Aufgrund der Planung einer direkten Ein- und Ausfahrt in das Firmengelände und damit einer Entlastung der angrenzenden Nutzungen mit Durchfahrten wurde diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Weiter wurde geprüft inwieweit die Nutzung erneuerbarer Energien in Verbindung mit einer Begrünung möglich ist. Um positive Effekte in Bezug auf Raum- und Lokalklima, Ökologie und Landschaftsbild sowie weitestgehende Nutzung von erneuerbaren Energien ohne weiteren Flächenverbrauch zu erreichen, wurde die Möglichkeit der Errichtung eines Solargründaches in die Hinweise aufgenommen.

6.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage nachstehender Unterlagen erstellt:

- Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung), (Hrsg. Oberste Baubehörde im BayStMI, 01/2007 mit Anpassung an die Anforderungen der Anlage 1 zum BauBG 2017).
- Vorentwurf /Vorstudie Architekten Benz & Ziegler zur Erweiterung der Niederlassung Füssen (Stand 04/2025).
- Abhandlung der Eingriffsregelung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ (Fassung 12/2021).
- Grundlage hierfür: Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Biotop- und Nutzungstypen, Erhebung des Baumbestandes)
- weitere Grundlagendaten: Daten aus online-Diensten des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Daten zu Artvorkommen, Artenschutzkartierung, BayernAtlas PLUS.
- Bewertungen anhand allgemeiner und in den Grundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards sowie über bekanntes Wissen und Informationen zu Schutzgütern und deren Reaktionen bei Eingriffen.
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz, Hoock & Partner, Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure (Stand 02.02.2026)
- Hydrogeologischer Bericht – Standortbeurteilung zur Niederschlagsversickerung, Tellus GmbH Geowissenschaften (Stand 21.01.2026)
- Fa. Geiger, Ökokonto ÖFK-Lfd.-Nr. 1005483, ‚Greggenhofen‘, Gmkg. Untermieselstein, Gde. Rettenberg, Lkrs. Oberallgäu, im Naturraum D66

6.13 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§4c BauGB) kommt der Stadt Füssen zu. Die Stadt wird dabei durch die Fachbehörden unterstützt (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Das Monitoring dient der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der möglicherweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

Eine Erheblichkeit liegt vor, wenn der Umweltbelang ‚abwägungsrelevant‘ ist (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Erheblichkeit einer Umweltauswirkung zeigt sich regelmäßig erst nach Durchführung der Planung.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist frühestens ab Beginn der Bauphase bis einschließlich 1 Jahr nach Fertigstellung der umgesetzten Planung zu prüfen, ob Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehen.

Auf Beschwerden von Betroffenen, wie Nutzern des durch die Einfahrt zu verlaufenden Geh- und Radweges sowie Verkehrsteilnehmern wird geachtet und bei Bedarf weiterführende Maßnahmen in Zusammenarbeit Kommune und Gewerbetreibender getroffen.

Als Instrumente zur Überwachung werden während der Bauzeit eine bis mehrere Begehungen (einschließlich Protokoll) zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen und der Ausführung der geplanten Grünordnung und der Entwässerungsplanung durchgeführt. Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung und Inbetriebnahme wird eine Begehung zur Prüfung der Grünordnung durchgeführt. Korrekturen können angezeigt sein.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils unter fachlicher Unterstützung der jeweiligen Fachbehörde beim Landratsamt durchgeführt. Das trifft auch auf die Notwendigkeit, die Art und den Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen zu.

6.14 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚W45, 1. Änderung ‚Erweiterung Autohaus MedeleSchäfer‘ dient insbesondere der Neuausweisung von Gewerbeflächen. Kleinflächig wird ein bestehendes Gewerbegebiet auf die sich anschließende ‚grüne Wiese‘ erweitert.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand von Füssen in unmittelbarer Nähe zur BAB 7 und der städtischen Anschluss-/Einfallstraße ‚Kemptener Straße‘.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG-00115.01) ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen‘.

Diese Ausweisung stellt eine Einschränkung für die Durchführung der Planung dar. Aus diesem Grund wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Befreiung von der LSG-Verordnung beantragt.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die nötige Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des BPlanes durchgeführt. Die Stadt Füssen hat die Neuaufstellung des FNP in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 29.04.2025 beschlossen. Im Zuge der Neuaufstellung wird eine geordnete, fachlich fundierte und nachvollziehbare Kompensation aller überbauten Flächen des Landschaftsschutzgebietes durchgeführt. Dazu zählen auch die konkreten Flächen des gegenständlichen Vorhabens.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des Gewerbegebietes insbesondere gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche durch die Voll- und Teilversiegelungen sowie dem Schutzgut Landschaftsbild durch den Flächenverlust für das Landschaftsschutzgebiet und die Ortsrandlage Beeinträchtigungen mit mehr oder weniger hoher Erheblichkeit zu

erwarten sind. In Folge hiervon sind auch die Schutzgüter Wasser, Lokalklima/Klima, Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Durch die vorbelastete Lage ergeben sich für das Schutzgut Mensch, abgesehen von der Bauphase, keine signifikanten und erheblichen Beeinträchtigungen. Das trifft auch auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild lassen sich durch die Planung nicht vollständig vermeiden. Der flächenbezogen ermittelte naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf beträgt 16.757 Wertpunkte (WP). Diese sind nicht auf im Plangebiet kompensierbar. Sie werden auf einer externen Ausgleichsfläche in circa 30 km Entfernung und mit Lage im selben Naturraum umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch Abbuchung aus dem Ökokonto Greggenhofen und sind mit Text und Plan in einem Abbuchungsnachweis benannt.

Bei der Durchführung des Vorhabens ist ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauphase durchgeführt.

Weiterhin sind Eingrünungs- und Begrünungsmaßnahmen (vor allem großflächige extensive Dachbegrünung) geplant, um Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren.

Im Rahmen des Monitorings werden baubegleitende Begehungen zur Kontrolle sowie spätestens ein Jahr nach Fertigstellung und Inbetriebnahme durchgeführt. Das trifft auf die Umsetzung der Maßnahmen vor Ort und das Erreichen des Entwicklungszieles / Zielzustandes auf der externen Ausgleichsfläche zu.

6.15 Referenzliste der Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, letzte Änderung durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch §§ 4 u. 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Artenschutzkartierung (ASK), Abfrage 2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt/ Bayerisches Geologisches Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", 12/2021
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Online Abfrage 2025 zu verschiedenen Themen, u. a. Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzung, Naturgefahren, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Denkmal-daten

- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz/Landesamt für Umwelt (LfU): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit Stand 2013
- Benz & Ziegler: Vorentwurf Autohaus MedeleSchäfer – Erweiterung Niederlassung Füssen, Stand 04/2025
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) n.F. ab 01.01.2025 durch Art. 48 G v. 23.10.2024 BGBl. 2024 I Nr. 323
- Fa. Geiger, Ökokonto Greggenhofen
- Flächennutzungsplan der Stadt Füssen i.d.F. von 12.1987 (Stand vom 26.11.2020)
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz, Hock & Partner, Sachverständige PartG mbB, Beratende Ingenieure (Stand 02.02.2026)
- Hydrogeologischer Bericht – Standortbeurteilung zur Niederschlagsversickerung, Tellus GmbH Geowissenschaften (Stand 21.01.2026)
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2007
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)