



50. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integr. Landschaftsplan

für den Bereich des Bebauungsplanes W 45 – Kemptener Straße,
1. Änderung (Erweiterung Autohaus MedeleSchäfer)

für die Grundstücke Fl.-Nm. 1756 Teilfl., 1754 Teilfl., 1747, 1747/4,
846/2, 1113/8, 1747/2 Teilfl., 683/7 Teilfl. und 683/3 Teilfl.

**Planzeichnung,
Begründung und Umweltbericht
Vorentwurf**

in der Fassung vom 03.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	4
1 Planzeichnung	4
Teil B	6
2 ANLASS, ZIELE UND ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNG	6
1.1 Anlass und Ziele	6
1.2 Beschreibung des Änderungsbereiches.....	6
1.3 Verfahren	7
3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)	7
3.2 Regionalplan Allgäu (Region 16).....	7
3.3 Waldfunktionsplan	8
3.3 Bannwald	8
3.3 Landschaftsschutzgebiet	8
4 SONSTIGE PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
4.1 Flächennutzungsplan	8
4.2 Landschaftsplan	8
4.3 Geltendes Planungsrecht	9
4.4 Sonstige städtebauliche Konzepte / Rahmenpläne	9
4.5 Wirtschaftsstruktur, Stadtentwicklung und Mobilitätskonzept	9
4.6 Sonstige Rahmenbedingungen	9
5 CHARAKTERISIERUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	9
6 PLANERISCHE KONZEPTION	11
7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
7.1 Landesplanung, Raumordnung	11
7.2 Vorbereitende Bauleitplanung	12
7.3 Erschließung.....	12
7.4 Überörtliche Verkehrsinfrastruktur.....	12

7.5	Immissionsschutz	12
7.6	Naturschutz / Artenschutz	12
7.7	Waldrechtliche Belange	13
7.8	Altlasten	13
7.9	Baugrund / bautechnische Bewertung	13
8	UMWELTBERICHT.....	14
8.1	Einleitung	14
8.1.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	14
8.2	Umweltziele für den Änderungsbereich und deren Berücksichtigung.....	16
8.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.....	17
8.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	17
8.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
8.3.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	22
8.5	Artenschutzrechtliche Beurteilung	23
8.6	Planungsalternativen	24
8.7	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
8.8	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) nach § 4c BauGB	25
8.9	Zusammenfassung	25
9	STATISTIK.....	26

Teil A


1 Planzeichnung




Planzeichen der Darstellung

Bestand

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Gewerbliche Baufläche

2. FLÄCHEN FÜR DIE LANWIRTSCHAFT UND DEN WALD


 Flächen für die Landwirtschaft

3. FLÄCHEN MIT BESONDERER ÖKOLOGISCHER BEDEUTUNG

 Straßen als Hauptgrünzüge

Änderung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Gewerbliche Baufläche

2. VERKEHRSFLÄCHEN

 Straßenverkehrsflächen

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Landschaftsschutzgebiet

6. SONSTIGE PLANZEICHEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes

 Umriss Flurstücke

 Hausumringe

Die bestehende Gewerbliche Baufläche wird um eine Gewerbliche Baufläche erweitert.

Teil B

2 ANLASS, ZIELE UND ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNG

1.1 Anlass und Ziele

Die an der Kemptener Straße am westlichen Ortsrand von Füssen ansässige Firma MedeleSchäfer benötigt Erweiterungsfläche für das bestehende Autohaus. Grund hierfür sind die technischen Anforderungen zur Ausweitung der bestehenden Dienstleistungen auf den Schwerpunkt Elektromobilität. Die Firma möchte vor Ort ansässig bleiben und zusätzlich angrenzende, bisher landwirtschaftliche Flächen nutzen. Eine Erweiterung des Firmengeländes im Anschluss an den Bestand ist nur in westlicher Richtung möglich. Die Planung 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.

Da die westliche Erweiterungsfläche im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes W 45 – Kemptener Straße, 1. Änderung (Autohaus MedeleSchäfer) auch die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durchgeführt. Hierbei werden die bisher als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesene Erweiterungsfläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

1.2 Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich mit einer Fläche von ca. 1,40 ha befindet sich am äußersten Ortsrand von Füssen im Südwesten, südlich der Kemptener Straße. Diese führt von der Innenstadt von Füssen über einen Anschluss zur Bundesautobahn/BAB 7. Im direkten Umgriff um das Plangebiet liegen mehrere Gewerbeflächen, zum Teil auch mit Wohnnutzung, und die Allgäu-Kaserne. Darüber hinaus finden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen in der näheren Umgebung

Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 1756 Teilfl., 1754 Teilfl., 1747, 1747/4, 846/2, 1113/8, 1747/2 Teilfl., 683/7 Teilfl. und 683/3 Teilfl. in der Gemarkung Füssen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Füssen ist der westliche Teil des Änderungsbereichs als landwirtschaftliche Fläche und der östliche Bereich als Gewerbliche Baufläche und in geringen Teilen als Grünfläche dargestellt.

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

1.3 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan W 45 – Kemptener Straße, 1. Änderung ‚Erweiterung Autohaus MedeleSchäfer‘ wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

Die Stadt Füssen wird im LEP als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum geführt. Der Änderungsbereich liegt zudem am Rand der Zonen A und B des Alpenplans. Es werden nachstehende vorhabenrelevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) vorgegeben:

- 1.1.3 (G)** Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 2.1.3 (G)** Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.
- 2.1.7 (G)** Die als Mittelzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
- 5.1 (G)** Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

3.2 Regionalplan Allgäu (Region 16)

Im Regionalplan der Region 16 (Allgäu) wird die Stadt Füssen als Mittelzentrum im Alpengebiet, innerhalb einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Kempten-Nesselwang-Füssen) dargestellt. Es werden nachstehende vorhabenrelevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) vorgegeben:

- B II 1.1 (G)** In der gesamten Region ist - zur Verbesserung der Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung - eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerben anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstrukturen als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

Weitere regionalplanerische Vorgaben, insbesondere Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, Trenngrün oder regionale Grünzüge liegen im Änderungsbereich nicht vor.

3.3 Waldfunktionsplan

Es liegen keine Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs vor.

3.3 Bannwald

Es liegen keine Bannwaldflächen innerhalb des Geltungsbereichs vor.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt fast vollständig im rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet LSG-00115.01 ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen‘.

Laut der Verordnung des LSG (1963) „ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuß zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten“. Im Zuge dieses Verfahrens wird eine Befreiung von diesen Verboten beantragt.

4 SONSTIGE PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Füssen ist der westliche Teil des Änderungsbereichs als landwirtschaftliche Fläche und der östliche Bestandteil als Gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt fast vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG-00115.01) ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinde Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen‘.

Andere Aussagen des Landschaftsplanes finden sich für den Änderungsbereich nicht (siehe Abb. 1).

4.3 Geltendes Planungsrecht

Die planungsrechtliche Beurteilung des Änderungsbereichs erfolgt derzeit nach § 30 BauGB.

4.4 Sonstige städtebauliche Konzepte / Rahmenpläne

Sonstige städtebauliche Konzepte / Rahmenpläne liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

4.5 Wirtschaftsstruktur, Stadtentwicklung und Mobilitätskonzept

Folgende Daten lassen sich überschlägig hierzu aus statistischen Daten (Statistik kommunal 2023) herauslesen:

Die Stadt Füssen hat eine kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung. Die jährlichen Zuwächse liegen bei circa 1 %. Aus der Altersstruktur geht deutlich hervor, dass der Anteil an älteren Menschen und Menschen im Rentenalter kontinuierlich steigt.

Dementsprechend ist der Bedarf an Wohngebäuden und Wohnungen hoch.

Einer der Haupterwerbszweig für die Stadt Füssen ist der Tourismus. Im Ostallgäu ist die Stadt ein Wirtschaftsstandort, der Industrie und Handwerk fördert. Die Stadt hat großflächige Gewerbegebiete ausgewiesen.

Daneben setzt die Stadt auf ein Mobilitätskonzept, dass auf eine nachhaltige, umweltverträgliche Mobilität und eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, vor allem in der Innenstadt, setzt. Unter anderem ist angedacht, ein Shuttle-System mit Bussen (Elektrobussen) aufzubauen.

4.6 Sonstige Rahmenbedingungen

Sonstige Planungsvorgaben bzw. relevante Rahmenbedingungen aus den Bereichen Wasserrecht, Denkmalschutz, Altlasten und Immissionsschutz liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Der Änderungsbereich liegt in einem Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine gesonderte Beantragung einer Befreiung des Änderungsbereiches (Geltungsbereiches) von den Verboten der LSG-Verordnung (vgl. Pkt. 3.3).

5 CHARAKTERISIERUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

TOPOGRAPHIE

Der Änderungsbereich und die umgebenden Flächen sind weitestgehend flach ausgeprägt.

NUTZUNG

Der noch unbebaute, westliche Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Dauergrünland genutzt. Auf der Fläche befindet sich auch eine nicht mehr genutzte Freizeithütte mit umgebenden Gehölzbestand. Das östliche Bestandsgelände, inklusive Bestandsgebäude, wird

als Gewerbefläche genutzt und ist überwiegend versiegelt mit einer randlichen Eingrünung durch Bäume und Sträucher. Randlich sind Teilflächen innerhalb des Änderungsbereichs den umliegenden Verkehrswegen zuzuordnen.

ERSCHLIESSUNG UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind überwiegend Eigentum der Firma MedeleSchäfer, einige Teilflächen der Verkehrsflächen im Änderungsbereich sind Eigentum der Stadt Füssen.

Die Erschließung erfolgt derzeit von Osten über einen Abzweig der Kemptener Straße. Die Planung sieht eine direkte Erschließung von der Kemptener Straße aus vor.

VEGETATION UND FAUNA

Im Zuge der Bestandserhebungen wurden nachstehende Biotop-/Nutzungstypen gemäß BayKompV im Änderungsbereich erfasst:

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

Es erfolgte zudem eine Bestandsaufnahme der Gehölze hinsichtlich Art, Größe, Vitalität und Habitatpotenzial. Die Bestandsgehölze setzen sich unter anderem aus Linden, Birken, Fichten, Weiden oder Eschen zusammen. Der überwiegende Teil der Gehölze weist Astlöcher, Risse und Baumhöhlen auf. Der Großteil ist vital und gesund.

Insbesondere die Gehölzbestände, sowie das aufgelassene Freizeitgrundstück können für gehölz- bzw. gebäudebewohnende Arten von Bedeutung sein. Durch die Inaugenscheinnahme im Frühjahr 2025 konnte ein hohes artenschutzfachliches Potenzial ausgeschlossen werden, da sich keine Hinweise auf baum- und gebäudebewohnende Fledermäuse oder Brutvögel ergaben. Von einer besonderen Bedeutung der Grünlandflächen für den Artenschutz kann aufgrund der hohen Nutzungsintensität nicht ausgegangen werden. Nachweise planungsrelevanter Arten liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Ortsbild im Umfeld des Änderungsbereiches ist durch seine Ortsrandlage und die umgebenden Gewerbe- und Industrieflächen geprägt. Die Lage an der Kemptener Straße und die Nähe zu weiteren überregionalen Erschließungsstraßen vermittelt einen technisch (anthropogen) deutlich überprägten Charakter des Gebietes. Demgegenüber steht die umgebende Landschaft

mit der Kulisse der Allgäuer/ Lechtaler Alpen, bewaldeten Hängen und den grünlandgeprägten Talräumen. Die Landschaft wird stark touristisch genutzt. An das Plangebiet grenzen entlang der Kemptener Straße und am Waldrand Rad- und Wanderwege an.

Den Bestandsgehölzen entlang der aufgelassenen Freizeithütte und entlang der Verkehrswege kommt eine gewisse landschaftsbildförderliche Bedeutung zu. Die Gehölze bilden den Stadtrand und stellen den Übergang in die freie Landschaft dar. 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‘.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

Entsprechend der FNP-Änderung wird eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen auf angrenzende Flächen der Landwirtschaft angestrebt. Die Werkstattkapazitäten sollen auf die technischen Anforderungen zur Ausweitung der bestehenden Dienstleistungen auf den Schwerpunkt Elektromobilität erweitert werden. 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.

Baukörper im westlichen Bereich werden zum besseren Übergang in die Landschaft niedriger gestaltet als auf den Bestandsflächen. Zur Eingrünung des Geländes werden insbesondere im Westen am Ortsrand und Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Im Bereich der Kemptener Straße werden Gehölze erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Landesplanung, Raumordnung

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Zielkonflikte mit den Planungsvorgaben von LEP oder Regionalplan ausgelöst. Die FNP-Änderung entspricht den vorhabenbezogenen Zielen und Grundsätzen von LEP und Regionalplan. Eine übergeordnete raumbedeutsame Wirkung geht von der FNP-Änderung nach planerischer Einschätzung nicht aus.

7.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die geänderte Zielsetzung macht eine Anpassung der derzeitigen Darstellungen erforderlich. Dabei handelt es sich um die Ablösung der Darstellung ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ durch eine überlagernde Darstellung mit ‚Gewerbliche Bauflächen‘.

7.3 Erschließung

Zur Erweiterung der bestehenden Erschließung ist eine direkte Zu-/Abfahrt von Norden über die Kemptener Straße und den Geh-/ Radweg vorgesehen. Die Zuständigkeit für die Kemptener Straße liegt bei der Stadt Füssen. Erschließungskonflikte sind daher nicht zu erwarten. Die genaue Lage und Ausgestaltung der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, etc) bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

7.4 Überörtliche Verkehrsinfrastruktur

Die überörtliche Verkehrsinfrastruktur wird durch die geplante FNP-Änderung nicht beeinträchtigt.

7.5 Immissionsschutz

Eine konkrete immissionsschutzrechtliche Würdigung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

Die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm werden als Gewerbeflächen (trotz Wohnnutzung) eingestuft. Das Gutachten zum Schallimmissionsschutz ermittelt die maßgeblichen Immissionsorte und setzt Emissionskontingente für den Bebauungsplan fest.

Insgesamt werden keine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituationen mit planerisch nicht bewältigbaren Hürden durch die geplante FNP-Änderung ausgelöst.

7.6 Naturschutz / Artenschutz

Eine konkrete Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfes sowie eine konkrete Beurteilung, inwieweit das Änderungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslöst, bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens überschlägig betrachtet. Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand nach § 14 BNatSchG wird durch die angestrebte Überbauung und Versiegelung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Rodung von Gehölzen ausgelöst.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021. Folgender Ausgleichsbedarf ergibt sich durch das Vorhaben: **16.757 Wertpunkte (WP)**

Eine vollständige Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe ist vorgesehen. Diese erfolgt auf einer Ökokontofläche der Fa. Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG in der Gemarkung Untermaiselstein, Gde. Rettenberg, Lkrs. Oberallgäu, im Naturraum D66 Voralpines

Moor- und Hügelland. Die Abbuchungsfläche entspricht den ermittelten Wertpunkten und umfasst 2.459 m² auf Teilflächen der Fl.-nrn. 860 und 869/1. Der vorhabenbedingte Ausgleichsbedarf wird vollständig kompensiert. Ein Abbuchungsnachweis für die externe Fläche liegt vor.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens hat ergeben, dass sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sicher ausschließen lassen. Konkrete Ausführungen hierzu können dem Umweltbericht in der verbindlichen Bauleitplanung entnommen werden.

Somit liegen keine grundlegenden und gar nicht lösbaren Konfliktsituationen vor.

7.7 Waldrechtliche Belange

Waldrechtliche Belange werden durch die geplante FNP-Änderung nicht berührt.

7.8 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Bereich des Änderungsvorhabens vor.

7.9 Baugrund / bautechnische Bewertung

Eine konkrete Beurteilung des Baugrundes und dessen Bewertung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Aufgrund durchgeführter Geländeuntersuchungen im Erweiterungsbereich und des ermittelten Bodenaufbaus mit humosem Oberboden, sich anschließendem sog. Wiesenkalk und darunter liegenden fluvioglazialen Schottern ist eine Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Grundwasser wurde bei den Untersuchungen nicht angetroffen.

Es liegen keine Kenntnisse über Bau- und/oder Bodendenkmäler im Umgriff des Änderungsbereiches vor.

8 UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in einem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes darzulegen.

Eine abschließende naturschutzrechtliche, schalltechnische und baugrundtechnische Beurteilung erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der sich anschließend durchzuführenden Genehmigungsplanung. Insofern bereits aus der parallellaufenden verbindlichen Bauleitplanung Ergebnisse vorliegen werden diese hier nachrichtlich wiedergegeben.

8.1 Einleitung

8.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Nachstehend wird das geplante Vorhaben kurz bezüglich, Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben.

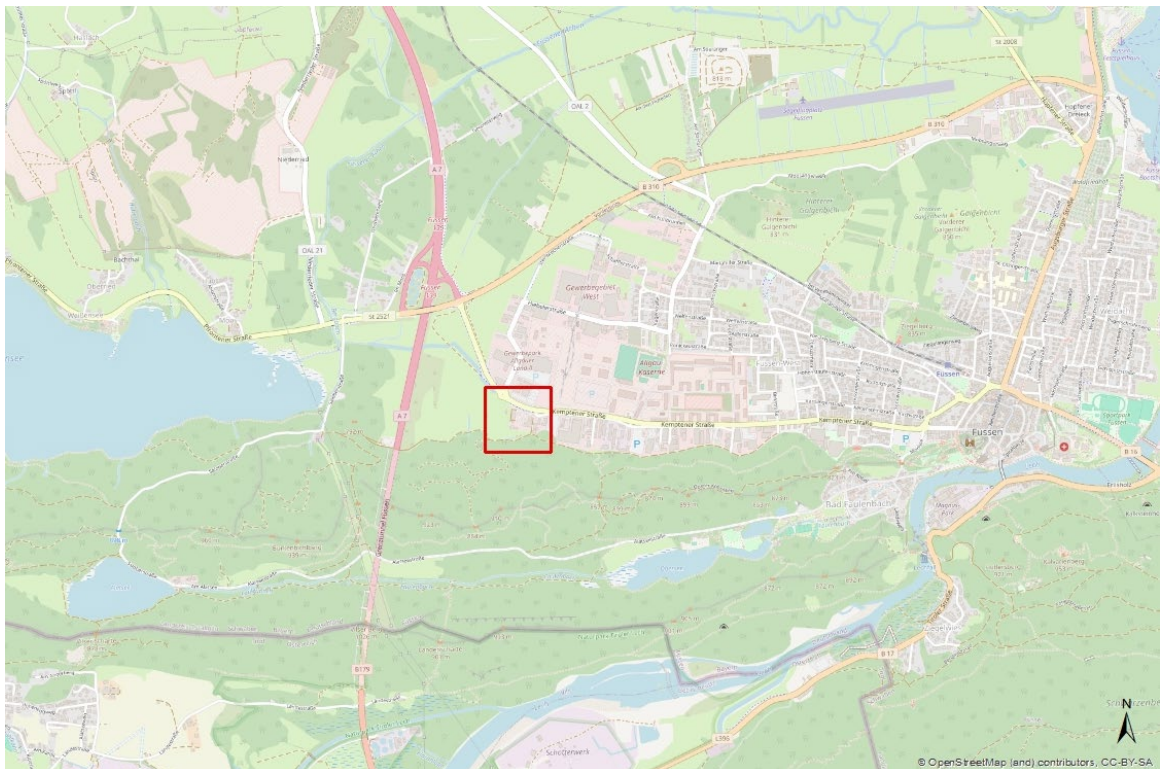


Abb. 2: Übersichtslageplan Änderungsbereich (unmaßstäblich)

STANDORT

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Stadtrand von Füssen an der Kemptener Straße. Das Gebiet umfasst im Ostteil die bestehenden Gewerbeflächen des Autohauses MedeleSchäfer und im Westteil eine bisher weitestgehend unbebaute Fläche mit Nutzung als Dauergrünland. Innerhalb der Grünlandfläche befindet sich ein aufgelassenes Freizeitgrundstück mit Gebäude und Gehölzbestand.



Abb. 3: Luftbild (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)

ART UND UMFANG

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,40 ha. Bei den wesentlichen Flächennutzungen handelt es sich um:

Flächennutzung / Darstellung	FNP-Darstellung (rechtsgültig)	FNP-Darstellung (Änderung)
- Gewerbliche Bauflächen	0,69 ha	1,40 ha
- Straßen als Hauptgrünzüge	0,03 ha	-
- Flächen für die Landwirtschaft inkl. private Gartenanlage	0,68 ha	-
gesamt	1,40 ha	1,40 ha

BEDARF AN GRUND UND BODEN

Die maßgebliche Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Gewerbeflächen, im Westteil des Änderungsbereiches. Dieser Flächenbedarf umfasst ca. 0,69 ha.

8.2 Umweltziele für den Änderungsbereich und deren Berücksichtigung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT FÜSSEN

Im rechtswirksamen FNP der Stadt Füssen ist der Änderungsbereich als Flächen für Landwirtschaft (Westteil) sowie als Gewerbliche Bauflächen und Grünflächen (Ostteil) dargestellt.

Nachdem die FNP-Änderung eine Erweiterung der Gewerbefläche auf die landwirtschaftlichen Flächen zum Ziel hat, muss die Darstellung des FNP entsprechend geändert werden.

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT FÜSSEN

Der Änderungsbereich liegt fast vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG-00115.01) ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinde Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen‘.

Andere Aussagen des Landschaftsplanes finden sich für den Änderungsbereich nicht.

NATURSCHUTZ

Der Änderungsbereich liegt fast vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-00115.01 ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen‘. Laut der Verordnung des LSG (1963) „ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten“. Im Zuge dieses Verfahrens wird eine Befreiung von den Verboten des LSG beantragt.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG werden durch die FNP-Änderung nicht berührt.

BIOTOPKARTIERUNG

Im Änderungsbereich werden keine Biotopflächen erfasst, die nächste Biotopfläche (Biotop-Nr. 8429-0047) liegt in etwa 350 m Entfernung entlang der Bundesautobahn A7. Eine Inanspruchnahme oder sonstige Beeinträchtigung von Biotopflächen wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der Änderungsbereich beinhaltet keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Die nächsten Flächen (ÖFK-Lfd-Nr. 148094, 148095, 148096) befinden sich etwa 250 m entfernt entlang der A7 und Kemptener Straße. Eine Inanspruchnahme oder sonstige Beeinträchtigung bestehender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

BAYERISCHES WASSERGESETZ

Im Änderungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld liegen weder Oberflächengewässer noch wasserrechtliche Fachausweisungen (Trinkwasserschutzgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete).

BAYERISCHES WALDGESETZ

Die FNP-Änderung berührt keine Waldflächen.

8.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

8.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

Die Böden im bislang nicht überplanten Änderungsbereich sind als Bodenkomplexe aus Gleyen, Anmoorgleyen und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment) (Bodeneinheit 70a) anzusprechen. Der östliche Teil mit den bestehenden Gewerbeflächen ist stark anthropogen verändert und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Ergänzend weist die Standortauskunft für Bodenkundliche Basisdaten (LfU) auf räumlich stark wechselnde Bodenwasserverhältnisse und einen stark humosen Oberboden hin.

Der Änderungsbereich ist in der Kulisse der organischen Böden als Niedermoorboden bzw. Moorfolgeboden erfasst.

Der westliche, noch nicht überplante Bereich wird als Intensivgrünland genutzt. Gemäß der Bodenschätzungskarte des BayernAtlas wird für diesen Bereich von Moorbodenflächen auf lehmigem Sand mit Misch- und Schichtböden, sowie künstlich verändertem Boden eine mittlere Ertragsfähigkeit mit Grünlandzahlen von 46 bis 42 angegeben.

Als Vorbelastung für den Boden ist die intensive Nutzung des Grünlandes und die Versiegelung durch die bestehenden Gewerbeflächen zu nennen.

Aufgrund der Neuinanspruchnahme von Boden und damit einhergehendem großflächigem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und damit einhergehend von Fläche kommt den Schutzgütern eine hohe Bedeutung zu.

SCHUTZGUT WASSER

Fachausweisungen des Wasserrechts, sowie Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der Änderungsbereich liegt fast vollständig in einem wassersensiblen Bereich, also Flächen, die durch den Einfluss von Wasser gekennzeichnet sind.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich eines Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis, sehr hohen Durchlässigkeiten. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist für den Änderungsbereich von einem teils hohen Grundwasserstand auszugehen.

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

Aus dem südlichen angrenzenden Höhenrücken muss je nach Wetterlage und bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden.

Aufgrund durchgeführter Geländeuntersuchungen im Erweiterungsbereich und des ermittelten Bodenaufbaus ist eine Versickerung von Niederschlagswasser gegeben bzw. zu erwarten.

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser wird durch die im Zuge der Genehmigungsplanung durchzuführenden Nachweise zum schadlosen Umgang mit Niederschlagswasser mit einer mittleren Bedeutung bewertet.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Der Änderungsbereich wird in den Schutzgutkarten der Landschaftsrahmenplanung als Kaltluftproduktionsfläche geführt, insbesondere das bestehende Grünland ist hier von Bedeutung. Die nächtliche Fließrichtung der Kaltluft verläuft aus den südlich angrenzenden Hanglagen in die bebauten Flächen.

Es 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.

Durch die Überbauung der Fläche verringert sich die Fläche zur Kalt- und Frischluftproduktion. Lokal steigert sich die Wärmebelastung und -abstrahlung.

Es ist von einer geringen bis mittleren Bedeutung des Schutzgutes auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Zuge der Bestandserhebungen wurden nachstehende Biotop-/Nutzungstypen gemäß BayKompV im Änderungsbereich erfasst:

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

Es erfolgte zudem eine Bestandsaufnahme der Gehölze hinsichtlich Art, Größe, Vitalität und Habitatpotenzial. 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. Der Großteil ist vital und gesund.

Fauna:

In Absprache mit den Fachbehörden wurden keine aktuellen faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es wurde auf Grundlage der Arteninformationen des Landesamtes für Umwelt sowie der Artenschutzkartierung (Lkrs. Ostallgäu, TK-Blatt 8430 und 8429) und der Ermittlung von bekannten Sekundärdaten eine Beurteilung durchgeführt. Aufgrund der Habitatausstattung innerhalb des Änderungsbereiches sind nachstehende Tiergruppen relevant:

- Fledermäuse
- Vögel
- Reptilien (Zauneidechse)

Insbesondere die Gehölzbestände, sowie das aufgelassene Freizeitgrundstück können für gehölz- bzw. gebäudebewohnende Arten von Bedeutung sein. 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. Nachweise planungsrelevanter Arten liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Eine ausführlichere artenschutzrechtliche Betrachtung (Artenschutzfachbetrag) ist dem Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung zu entnehmen.

Die Bedeutung des Schutzgutes wird mit mittel eingestuft.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Der Änderungsbereich am Ortsrand von Füssen ist überwiegend 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 setzen sich aus der Kulisse der Allgäuer/ Lechtaler Alpen in Verbindung mit bewaldeten Hängen und einer von Grünland geprägten Landschaft zusammen. Daneben bestehen zahlreiche moorige und anmoorige Bereiche im Umfeld.

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

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

Es ergibt sich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

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

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

Das Schutzgut hat eine geringe Bedeutung.

SCHUTZGUT MENSCH, EINSCHLIESSLICH MENSCHLICHER GESUNDHEIT

Der Änderungsbereich befindet sich lagemäßig am Stadtrand. Gemäß der Karte zur tatsächlichen Nutzung liegen in der Umgebung Gewerbeflächen, landwirtschaftliche Flächen, Straßen und Wohnbauflächen und/oder Siedlungsflächen mit gemischter Nutzung bzw. besonderer funktionaler Prägung vor.

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

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

Es ergibt sich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Fläche sowie Wasser. Wechselwirkungen bestehen auch zwischen den Schutzgütern Boden und Fläche sowie Landschaft und Tiere, Pflanzen/Biologische Vielfalt. Bei den Wechselwirkungen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen als die in den Schutzgütern erfassten.

8.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Nutzungsänderung würde die landwirtschaftliche Nutzung des Erweiterungsbereiches fortbestehen. Der aktuelle Zustand der Schutzgüter, inklusive Vorbelastungen, bleibt erhalten. Insbesondere für den westlichen, bisher noch un bebauten Teil des Änderungsbereichs bestehen weiterhin die natürlichen Bodenfunktionen, das Versickerungsvermögen, die Kalt- und Frischluftproduktion, sowie die potenzielle Habitatfunktion für Tierarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung im vorgesehenen Bereich, ist eine Verlagerung des gesamten Betriebsstandortes auf alternative Flächen möglich. Damit ergeben sich vergleichbare Umweltauswirkungen an anderer Stelle.

8.3.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen beschrieben:

SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

Eine Betroffenheit durch die FNP-Änderung ergibt sich vor allem auf den westlichen Erweiterungsflächen, da hier die oberste, belebte Bodenschicht entfernt und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Stoffumwandlungs- und Lebensraumfunktionen) gehen dadurch verloren.

Flächenmäßig ergibt sich eine dauerhafte Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche mit hohem Versiegelungsgrad und damit eine dauerhafte Neuinanspruchnahme einer bisher unversiegelten Fläche ist. Damit ergibt sich eine quantitative und qualitative Flächenminderung.

SCHUTZGUT WASSER

Durch die geplante FNP-Änderung ist von einem hohen Versiegelungsgrad und damit von einem Verlust der Versickerungsfähigkeit und des Retentionsvermögens auszugehen. Eine besondere Relevanz ergibt sich bei Starkregenereignissen. Durch den Betrieb eines Autohauses mit Werkstatt ergibt sich die Möglichkeit einer Eintragung wassergefährdender Stoffe in den Untergrund.

Im Zuge der weiteren Genehmigung und der Umsetzung des Vorhabens werden geeignete Maßnahmen zum schadlosen Umgang mit Niederschlagswasser und eine Stärkung des Regenrückhaltes (u.a. Dachbegrünung, technische Einbauten wie Abscheideanlagen) getroffen. Durch getroffene Maßnahmen werden nachteilige Umweltauswirkungen weitestgehend vermieden.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Durch die FNP-Änderung mit dem Verlust des Grünlandes und den Gehölzrodungen verkleinert sich der Bereich zur Kaltluft- und Frischluftproduktion. Gleichzeitig erhöht sich durch den hohen Versiegelungsgrad (bis zu 80 %) die Wärmeabstrahlung der Gewerbefläche. Eine Behinderung des Kalt- und Frischluftabflusses durch Gebäude mit Traufhöhen von bis zu 9,5 m Höhe ist nicht sicher auszuschließen.

Durch den insgesamt geringen Umfang des Änderungsbereiches sind insgesamt keine erheblichen Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

Durch die FNP-Änderung kommt es zu einem dauerhaften Verlust von Grünland und Gehölzen sowie von Bäumen auf der Bestandsfläche. Bedingt durch die Rodungen und den Gebäudeabriss, sowie durch die dauerhafte Versiegelung/ Überbauung können Lebensstätten planungsrelevanter Arten (Avifauna, Säugetiere) verloren gehen. Darüber hinaus können sich Störungen durch Emissionen oder visuelle Reize während der Bauzeit negativ auf Arten auswirken.

Eine umfassende artenschutzrechtliche Würdigung erfolgt im Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung. Die artenschutzrechtlichen Konflikte werden hier vollständig gelöst. Während der Baumaßnahme werden Vermeidungsmaßnahmen für betroffene Tierarten durchgeführt.

Durch für das Schutzgut wertgebenden Flächen gehen im Erweiterungsbereich verloren. Es wird ein Ausgleich für den Eingriff auf einer externen Ausgleichsfläche (vgl. Kap. 7.6) notwendig

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die FNP-Änderung nimmt die technisch, bauliche Überprägung der Landschaft, insbesondere durch die visuelle Wirkung der Ortsrandlage weiter zu.

Das betrifft insbesondere das rechtskräftige Landschaftsschutzgebiet. Eine Befreiung von den Verboten des LSG wird angestrebt. Langfristig erfolgt ein Flächenausgleich an anderer Stelle.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden wirksame Maßnahmen getroffen. Im Westen und im Norden des Plangebietes wird ein im Mittel 10 m breiter Eingrünungsgürtel mit Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Eine Beeinträchtigung von Kulturgütern ergibt sich durch die FNP-Änderung nicht. Für die bestehenden Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen erkennbar. Der Abriss bzw. Umbau einzelner Sachgüter ist von untergeordneter Bedeutung.

SCHUTZGUT MENSCH, EINSCHLIESSLICH MENSCHLICHER GESUNDHEIT

Durch die FNP-Änderung 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.

Erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die geplanten Änderungen nicht ausgelöst.

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

Zur Vermeidung oder Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind entsprechende Maßnahmen erforderlich. Diese werden nachfolgend schutzgutbezogen aufgeführt:

SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

- fachgerechter Umgang mit (Ober-)Boden
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (soweit möglich)
- Eingrünungsmaßnahmen

SCHUTZGUT WASSER

- dezentraler Regenwasserrückhalt (Rigolen, Mulden, Dachbegrünung)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (soweit möglich)
- Sammlung und Nutzung von Regenwasser (soweit möglich)
- bautechnische Maßnahmen zur Sicherung vor eindringendem Wasser

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen)

SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

- Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen)
- Erhalt von Bestandsgehölzen (soweit möglich)
- angepasste Beleuchtung zur Vermeidung von Lichtimmissionen, auch bei Werbeanlagen
- Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag
- Verwendung offener Einfriedungen
- *Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (siehe 8.5)*
- *Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch Abbuchung auf einer Ökokontofläche*

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

- Eingrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen)
- *Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes*

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

- Meldepflicht von unbekanntem Bodendenkmälern während des Baus

SCHUTZGUT MENSCH, EINSCHLIESSLICH MENSCHLICHER GESUNDHEIT

- Eingrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen)

Ausgleichsflächen

Durch die geplante Baumaßnahme ergibt sich ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes. Der dadurch entstehende Kompensationsbedarf wird auf einer externen Ausgleichfläche (vgl. Kap. 7.6) umgesetzt.

Damit wird der vorhabenbedingte Ausgleichsbedarf vollständig kompensiert.

8.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Durch die FNP-Änderung können artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte auftreten. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- M1: Einhaltung des gesetzlichen Rodungszeitraums (01. Oktober bis 28. Februar) gem. § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG und Inaugenscheinnahme Gehölze und Hütte vor der Rodung / dem Abriss
- M2: Zeitraum zur Ziehung der Wurzelstöcke (ab April) und Baufeldräumung mit Baubeginn
- M3: Vermeidung von Brachestadien und Klein-/Kleinstgewässern während der Bauzeit

Nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind mit Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden.

8.6 Planungsalternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bedingen eine komplette Verlagerung des Betriebsstandortes. Eine Folge hieraus wäre die Inanspruchnahme alternativer Flächen, mit zumindest vergleichbaren Umweltauswirkungen an anderer Stelle. Durch die Erweiterungsfläche kann der Betriebsstandort vor Ort gesichert werden und in Teilen durch Bestandsumbau weiter genutzt werden.

Eine Eignung des Änderungsbereiches ist (Bestand und Erweiterung) ist durch die vorhandene Infrastruktur und die Nutzungen der Umgebung (Straßen und Gewerbe, Kaserne) gegeben.

Das mit der Flächennutzungsplan-Änderung verfolgte Planungskonzept trägt in der Summe den umweltfachlichen Anforderungen Rechnung und wurde im Vorfeld mit den maßgeblichen Behördenvertretern abgestimmt.

8.7 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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 Architekten Benz & Ziegler zur Erweiterung der Niederlassung Füssen (Stand 12/2025).
- 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, Hooch & 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. Untermäuselstein, Gde. Rettenberg, Lkrs. Oberallgäu, im Naturraum D66

Darüber hinaus liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Kenntnisse oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Eine sachgerechte Prüfung aller relevanten Umweltbelange ist damit gewährleistet.

8.8 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) nach § 4c BauGB

Eine Notwendigkeit der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht abschließend beurteilt werden. Eine Erfordernis für Monitoringmaßnahmen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und beschrieben.

8.9 Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Füssen erfordert eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Stadtrand von Füssen an der Kemptener Straße. Und umfasst eine Fläche von 1,40 ha. Bei den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft (Westteil) und Gewerblichen Bauflächen, sowie um Straßen als Hauptgrünzüge (straßenbegleitende Flächen), (Ostteil).

Der Änderungsbereich liegt fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG-00115.01) ‚Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weissensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen‘. Es wird eine Ausnahme von § 3 der LSG-Verordnung beantragt.

Die Bewertung der Schutzgüter ergibt für das Schutzgut Landschaft und Boden und Fläche sowie für das Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt und in geringerem Maße für die Schutzgüter Wasser sowie Luft/Lufthygiene/Klima eine hohe bis mittlere Bedeutung und Empfindlichkeit.

Die Schutzgüter liegen im Plangebiet dennoch in keiner besonders schützenswerten und empfindlichen Ausprägung vor, so dass der gewählte Standort / die Erweiterung des bestehenden Standortes für das Vorhaben aus Umweltgespcunkten geeignet ist.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insbesondere das bestehende Landschaftsschutzgebiet, lassen sich durch die Planung nicht vollständig vermeiden. Die naturschutzrechtlichen Auswirkungen bewegen sich dabei in einem eingeschränkten Rahmen und sind vollständig kompensierbar.

Die Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Das trifft auch auf die Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes zu.

9 STATISTIK

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,40 ha.

Flächennutzung / Darstellung	FNP-Darstellung (rechtsgültig)	FNP-Darstellung (Änderung)
Gewerbliche Bauflächen	0,69 ha	1,40 ha
Grünflächen	0,03 ha	-
Flächen für die Landwirtschaft	0,68 ha	-
gesamt	1,40 ha	1,40 ha

Bearbeitung:

Füssen, den 03.03.2026

Augsburg, den x03.03.2026



Maximilian Eichstetter
- 1. Bürgermeister -

Dipl. Ing. (FH) Gertrud Bittl-Dinger
- Landschaftsarchitektin -