



Per Mail an:

AELF-KF • Am Grünen Zentrum 1 • 87600 Kaufbeuren

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
13.11.2023

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
F2/L2-4612-10-32

Name
Bereich Forsten:
Bereich Landwirtschaft:

Telefon

Kaufbeuren, 14.12.2023

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Baugesetzbuch)

1.	Gemeinde Füssen, Landkreis Ostallgäu		
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan		
Bebauungsplan S 55 „ Mühlbachgasse“			
<input type="checkbox"/>	mit Umweltbericht		
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan		
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme:	15.12.2023 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)		

2. Träger öffentlicher Belange

	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren Am Grünen Zentrum 1 87600 Kaufbeuren Tel. 08341 9002-0	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Kaufbeuren - Bereich Forsten - Außenstelle Füssen - Tiroler Str. 71 87629 Füssen Tel. 08341 9002-0
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)		
2.1	<input type="checkbox"/>	Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung u. Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Seite 1 von 2

2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)								
	<input type="checkbox"/> Einwendungen								
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen								
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)								
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage								
	<p><u>Bereich Forsten:</u></p> <p>Innerhalb des Satzungsgebietes liegt kein Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).</p> <p><u>Feuergefahr:</u></p> <p>Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.</p> <p>Dieser Hinweis sollte in die Satzung aufgenommen werden.</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Es werden keine Einwendungen erhoben.</p>								
2.6	Beteiligung bei Einzelgenehmigungsverfahren nach BayBO Art. 69								
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein								
	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Füssen, den 15.11.2023</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">██████████</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Ort, Datum</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">██████████ Forstrat</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Kaufbeuren, 14.11.2023</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">gez.</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Ort, Datum</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">██████████ Landwirtschaftsoberrätin</td> </tr> </table>	Füssen, den 15.11.2023	██████████	Ort, Datum	██████████ Forstrat	Kaufbeuren, 14.11.2023	gez.	Ort, Datum	██████████ Landwirtschaftsoberrätin
Füssen, den 15.11.2023	██████████								
Ort, Datum	██████████ Forstrat								
Kaufbeuren, 14.11.2023	gez.								
Ort, Datum	██████████ Landwirtschaftsoberrätin								

OPLA
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
MG, Projektnr. 22047	13.11.2023	P-2023-5293-1_S2	12.12.2023

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Füssen, Lkr. Ostallgäu: Bebauungsplan S 55 "Mühlbachgasse"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dipl.-Restaurator (univ.) Mag. [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Konversion und das Erhaltungsziel für das ehemalige historische Hanfwerkeareal von Füssen wurde im Rahmen mehrerer vorangegangener Arbeitstermine mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erläutert. In diesem Zusammenhang wurde der Gebäudebestand hinsichtlich seiner Denkmalwerte geprüft und im Ergebnis und im Benehmen mit der Stadt Füssen in die Denkmalliste des Freistaats Bayern teilweise wie folgt eingetragen.

Ehem. mechanische Seilerwarenfabrik Füssen, später Hanfwerke Füssen - Immenstadt AG, mehrteilige Anlage in stadtbildprägender Lage auf dem Lechgries: Drei langgestreckte zwei- und dreigeschossige und in Teilen erhaltene Stangenbauten aus Natursteinquadern bzw. mit Putzfassaden mit einfacher Fassadengliederung, Mitteltrakt im Kern 1862/64, ostseitig angefügter zweigeschossiger Verwaltungsbau mit Zeltdach, Gauben, Rundbogenfenstern und Gesimsband in Formen des Heimatschutzstils, 1916, Nordtrakt um 1900, Südtrakt in Formen des geometrischen Jugendstils, mit Uhrturm, um 1910; Verbindungsbrücken, genietete Stahlfachwerkkonstruktionen, teilweise modern verkleidet, um 1900/1910; Werkstattegebäude, langgestreckter zweigeschossiger Satteldachbau, um 1925; Kesselhaus Betonrasterbau, nach 1900... D-7-77-129-124

Wassertriebanlage zur Kraftversorgung der ehem. Mühlen und der Fabrik auf dem Lechgries mit unterirdischem Wasserkanal durch den Lechfallfelsen, 1784-87 angelegt, hölzernen Fallenhäusern zur Regulierung der Wasserzufuhr und zur Kiesbeseitigung am Tunnelbeginn und am Tunnelende, 1864 erbaut, teilweise 1901 erweitert sowie mit Mühlen- und Fabrikkanal unterhalb des Tunnelendes. D-7-77-129-216

Der Entwurf des „Städtebaulichen Masterplans Magnus Park Füssen“ wurde zuletzt anlässlich eines groß anberaumten Scoping-Termins am 05.04.2023 mit Vertreterinnen und Vertretern des Landesamtes vom Grundsatz her vorbesprochen. Im Rahmen des Termins wurde seitens der Denkmalpflege vorrangig eine Reduktion und Verschiebung des Parkhauses (sog. Mobilitätshub) sowie zumindest eine teilweise Wiederöffnung des ohne denkmalschutzrechtliche Erlaubnis verfallenen, denkmalgeschützten Mühlgrabens dringend angeregt.

Der nunmehr vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans S 55 „Mühlgraben“ (Büro Opla, Fassung 26.09.23) sieht im Baufenster 5 wider erwarten weiterhin einen viel zu weit nach Norden ragenden Baukörper vor. Wie bereits am Scoping-Termin am 05.04.23 erläutert, bedarf es aufgrund der drohenden Dominanz unmittelbar gegenüber der Altstadt von Füssen weiterhin einer signifikanten Verlagerung nach Westen beziehungsweise einer Reduktion des Bauvolumens zumindest bis auf Höhe

des momentan vorgesehenen Gebäudeknicks. Auch die am Scoping-Termin thematisierte (Teil-)öffnung des verfüllten Mühlgrabens zwischen dem Parkhaus und der Lecheinmündung (Grünordnerische Freifläche 2) findet sich im vorliegenden Vorentwurf wider erwarten nicht berücksichtigt. Bezeichnenderweise soll der Bebauungsplan S 55 nach eben diesem denkmalgeschützten Bauwerk benannt werden. Der dritte wesentliche Aspekt der Denkmalpflege betrifft die vorgesehene Erweiterung des denkmalgeschützten Südbaus (Baufenster 3.1 Südbau). Sie ist aus Sicht der Denkmalpflege maximal zweigeschossig mit Flachdach, - nicht hingegen profilgleich mit dem Denkmal - möglich, um die prägende Stirnfassade des denkmalgeschützten Südbaus zu wahren.

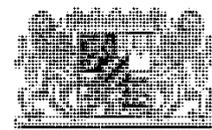
Das Landesamt regt dringend eine dementsprechende Abänderung des vorliegenden Vorentwurfs des Bebauungsplans S 55 „Mühlbachgraben“ (Büro Opla, Fassung 26.09.23) an, um die Bedenken der Denkmalpflege zu den genannten Themenfeldern auszuräumen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen


Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
22047
13.11.2023

Unser Zeichen
11-8681.1-137810/2023

Bearbeitung



Datum
04.12.2023

**Stadt Füssen - Bebauungsplan S 55 - Mühlbachgasse;
Frühzeitige Beteiligung gem. 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 13.11.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Die Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt weist für Bereiche im Süd- und Südostteil des Planungsgebiets die Gefahr von Steinschlag/Blockschlag aus. Die Gefahrenhinweisbereiche sind das Ergebnis einer Modellierung im Übersichtsmaßstab 1:25.000. Von einer Neubebauung im sturzgefährdeten Bereich

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519



137810/2023

wird von uns grundsätzlich abgeraten. Für bestehende Bauten werden je nach konkreter Gefährdungslage, die nur vor Ort durch einen einschlägig erfahrenen Fachmann beurteilt werden kann, Schutzmaßnahmen angeraten. Sollten bereits Schutzmaßnahmen vorhanden sein, so müssen diese regelmäßig auf ihren Zustand und ihre ausreichende Dimensionierung geprüft und gewartet, ggf. ersetzt werden. Dies muss für die Lebensdauer des Gebäudes gewährleistet sein. Zudem ist jedes Schutzbauwerk nur für ein bestimmtes Bemessungsereignis ausgelegt, kommt es zu einem größeren Ereignis, wird das Schutzbauwerk mit hoher Wahrscheinlichkeit versagen. Schutzbauwerke können daher keine absolute Sicherheit bieten.

Es wird dringend empfohlen, im potenziellen Gefahrenbereich keine neuen Nutzungen mit erhöhter Aufenthaltswahrscheinlichkeit von Personen zuzulassen.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter:

www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn [REDACTED] (Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Ostallgäu (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Kempten wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[REDACTED]

Kaufbeuren, 10.12.2023

Sehr geehrter [REDACTED]

anbei die Stellungnahme des BUND Naturschutz zum Bebauungsplan S 55 – Mühlbachgasse, Füssen

1. Der BUND verlangt die Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) im gesamten Planungsgebiet des Bebauungsplans S 55 Mühlbachgasse. Die Erarbeitung einer saP halten wir für erforderlich aufgrund der Situierung des Projektgeländes zwischen dem Fuß eines Berghanges und dem Uferbereich des Flusses Lech.
2. Der BUND fordert die Wiederherstellung des widerrechtlich verschütteten Mühlbachs in seiner ursprünglichen Wirkung.
3. Der BUND fordert die verbindliche Ausweisung von geeigneten Flächen für die im Baufortschritt notwendigen Material- und Maschinenablagerungen.
4. Der BUND verlangt, den Naturraum des Uferbereichs am Lech in seiner Diversität wiederherzustellen und zu ertüchtigen.
5. Der BUND schlägt vor, Aspekte moderner ökologischer und naturverträglicher Bauplanung aufzugreifen, wie etwa die Schaffung von Nistplätzen für Vögel, von naturbelassenen Bereichen für Amphibien oder Igel, etc.

Der BUND behält sich vor, die Ergebnisse der saP abzuwarten und auf deren Basis eine endgültige Stellungnahme abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Vorsitzender der Kreisgruppe Ostallgäu-Kaufbeuren im BUND Naturschutz in Bayern e.V.
Schmiedgasse 24
87600 Kaufbeuren
08341 12250



KREISFISCHEREIVEREIN FÜSSEN E.V.

Kreisfischereiverein Füssen e.V., An der Achmühle 12, 87629 Füssen

Landratsamt Ostallgäu
Abt. Wasserrecht – [REDACTED]
Schwabenstraße 11

D-87616 Marktoberdorf

Email
info@fuessen-kfv.de
Homepage
www.fuessen-kfv.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Name
[REDACTED]

Datum
02.05.2016

Beteiligung des KFV e.V. bei Verfahren und Maßnahmen in Pachtgewässern

Sehr geehrte [REDACTED]

nach unserem konstruktiven Gespräch mit allen Beteiligten zum Kiesabbau der ARGE im Forggensee möchten und müssen wir nun leider zwei aktuelle Themen ansprechen, bei denen wir zum wiederholten Male nicht beteiligt wurden.

Forggensee - Segelclub Osterreinen (OSC) - Wellenschutzdamm

Hierzu müssen wir kurz auf die Historie des Kiesabbaus in diesem Bereich zurückkommen, da dieser bis dato bereits in 3 Abschnitten erfolgte:

2007 für den Bau der Inseln am Badeplatz

2014 für den Bau des Wellenbrechers OSC

2016 für die Ertüchtigung des Wellenbrechers OSC

Bei sämtlichen Verfahren wurde der KFV e.V. als Pächter des Gewässers nicht beteiligt.

Das Prekäre an dieser Situation: Der betroffene Bereich um das Cafe Maria stellt ein äußerst wertvolles Gebiet im Forggensee dar. Der Boden ist reich an Mikroorganismen und Fischnährtieren, was sich ab Sommer durch starkes Unterwasserpflanzenwachstum bemerkbar macht. Das Areal dient als Laichgebiet, Jungfischhabitat und Nahrungsgebiet für Wasservögel. Der Forggensee kämpft bekanntlich gegen eine ständige Verarmung der Gewässerstruktur, Gebiete wie in diesem Bereich sind elementar wichtig für die Reproduktion des Sees. Beim diesjährigen Abbau wurden zwar alle Mulden und Fischfallen mustergültig beseitigt, dennoch wurden aber wertvolle Bereich bauaufschlagt und unwiederbringlich zerstört – siehe Fotos laut Anhang.

Wir dürfen deshalb anmerken, dass wir weitere Maßnahmen in diesem Bereich – z.B. für eine erneute Ertüchtigung des Wellendamms des OSC – verhindern werden und bitten hierfür um Verständnis.

Kreisfischereiverein Füssen e.V.
Fischerhütte (Angelkartenausgabe)

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Kreisfischereiverein Füssen
Büro

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Erster Vorsitzender
Matthias Heinz

Bachtalstraße 8D
87669 Osterreinen

Telefon 0151 - 22998662

Sparkasse Allgäu

IBAN
DE8173350000310500285

BIC
BYLADEM1ALG

VR Bank Kaufbeuren-Ostallgäu eG

IBAN
DE70734600460001813382

BIC
GENODEF1KFB



KREISFISCHEREIVEREIN FÜSSEN E.V.

Kreisfischereiverein Füssen e.V., An der Achmühle 12, 87629 Füssen

Landratsamt Ostallgäu

Schwabenstraße 11

D-87616 Marktoberdorf

Email
info@fuessen-kfv.de

Homepage
www.fuessen-kfv.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Name

Datum

05.09.2017

Füssen / Lech - Verrohrung Mühlbach und geplanter Umbau der Hanfwerke durch die Fa. Glass

Sehr geehrte

in Teilen wiederholen wir hier einen Brief an Ihr Haus vom 02.05.2016 an die Abt. Wasserrecht –
– der damals leider ohne jede Antwort blieb.

Nach unserer Kenntnis besteht das LRA OAL auf einen Rückbau des Mühlbachs. Dieser Forderung schließen wir uns vehement an!

Hier gilt es auch zu überprüfen, inwieweit die ursprünglich vorhandene Durchgängigkeit des Gewässers über den alten Stollen – sprich Wasserzulauf von oben – als Auflage für die Aufrechterhaltung des alten Triebwasserkanals vermerkt war. Dieser Zulauf wurde beim Bau des neuen Kraftwerks am Lechfall durch die Kraftwerk Füssen GbR nämlich ersatzlos still- und der Mühlbach somit teilweise trockengelegt. Auch hier bitten wir – als Pächter des Gewässers – um Information zur Sachlage und zum damaligen Verfahren.

Der Mühlbach diente seit jeher als Rückzugsgebiet für Fische bei Hochwasser sowie als Laichgebiet und Jungfischhabitat. Ein Verlust dieser Strecke wirkt sich nachteilig auf die Fischbestände aus, wir als Pächter werden geschädigt.

Die geplanten Umbaumaßnahmen im Hanfwerke-Areal, die wir im Sinne der Stadt Füssen durchaus begrüßen, bilden eine einmalige Chance, das Thema „fließendes Wasser“ wieder erlebbar zu machen und den verlorenen Lechauen wieder ein Stück Natur zurückzugeben. Wasserläufe innerhalb des Areals, wie sie bereits vorlagen, müssen wieder aktiviert werden.

Mit Verweis auf die Forderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinien – Verpflichtung zur Schaffung einer Durchgängigkeit von Gewässern – könnte im Zuge dieser Umbaumaßnahmen der alte Stollen wieder aktiviert und somit eine dringend notwendige Durchgängigkeit zwischen Schwalbenlech in der Stadt und dem Oberlech oberhalb des Lechfalls geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen sind die Betreiber von Wasserkraftanlagen übrigens verpflichtet, Fördergelder hierfür könnten ebenfalls in Anspruch genommen werden.

Kreisfischereiverein Füssen e.V.
Fischerhütte (Angelkartenausgabe)

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Kreisfischereiverein Füssen
Büro

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Erster Vorsitzender
Matthias Heinz

Bachtalstraße 8D
87669 Osterreinen

Telefon 0151 - 22998662

Sparkasse Allgäu

IBAN
DE8173350000310500285

BIC
BYLADEM1ALG

VR Bank Kaufbeuren-Ostallgäu eG

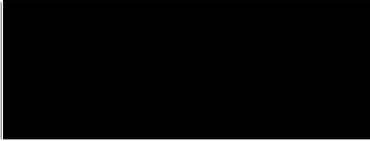
IBAN
DE70734600460001813382

BIC
GENODEF1KFB



KREISFISCHEREIVEREIN FÜSSEN E.V.

Mit freundlichem Gruß und Petri,



Kreisfischereiverein Füssen e.V.
[Redacted] 1. Vorsitzender

Verteiler:



Kreisfischereiverein Füssen e.V.
Fischerhütte (Angelkartenausgabe)

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Kreisfischereiverein Füssen
Büro

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Erster Vorsitzender
Matthias Heinz

Bachtalstraße 8D
87669 Osterreinen

Telefon 0151 - 22998662

Sparkasse Allgäu

IBAN
DE8173350000310500285

BIC
BYLADEM1ALG

VR Bank Kaufbeuren-Ostallgäu eG

IBAN
DE70734600460001813382

BIC
GENODEF1KFB



KREISFISCHEREIVEREIN FÜSSEN E.V.

Kreisfischereiverein Füssen e.V., An der Achmühle 12, 87629 Füssen

STADT FÜSSEN
Fachbereich 30
Stadtplanung
Lechhalde 3

D-87629 Füssen

Email
info@fuessen-kfv.de
Homepage
www.fuessen-kfv.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
26.07.2021

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Name

Datum

29.08.2021

Beteiligung im Verfahren nach § 4.2 BauGB Vorbereitende Untersuchungen ehemaliges Hanfwerkeareal

Sehr geehrte [REDACTED],

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme und Forderungen zum Verfahren:

- 1) Rückbau und Freilegung des Mühlbachs laut Forderung LRA OAL als als Rückzugsgebiet für Fische bei Hochwasser sowie als Laichgebiet und Jungfischhabitat.
- 2) Die bereits eingeschränkte Umlagerungsstrecke des Lechs entlang des Hanfwerkeareals ist in ihren Abmessungen zwingend zu erhalten bzw. nach Möglichkeit weiter auszubauen. Sie dient als Retentionsraum und stellt ein zu schützendes Laichgebiet für Kieslaicher dar.
- 3) Die geplante Ufergestaltung und -Nutzung entlang des Lechs darf keine negativen Auswirkungen auf die Kiesbänke und Umlagerungsstrecke haben. Ebenso darf diese nicht zum Bevölkern und Mißbrauch dieser Bereiche einladen.
- 4) Die einmalige Chance, das Thema „fließendes Wasser“ wieder erlebbar zu machen und den verlorenen Lechauen wieder ein Stück Natur zurückzugeben, muss bei den weiteren Planungen innerhalb des Areals verfolgt werden. Diese Wasserläufe lagen in der Vergangenheit vor und sollten wieder aktiviert werden. Als hervorragendes Beispiel kann hierzu das Fischerviertel in Ulm entlang der Donau genannt werden. Die dortigen Bäche werden von Flora und Fauna angenommen und schaffen für Bewohner und Besucher ein attraktives Umfeld und eine einladende Atmosphäre – siehe Anlage Fotos.

Mit freundlichem Gruß und Petri,



Kreisfischereiverein Füssen e.V.
[REDACTED] - 1. Vorsitzender

Kreisfischereiverein Füssen e.V.
Fischerhütte (Angelkartenausgabe)

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Kreisfischereiverein Füssen
Büro

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Erster Vorsitzender
Matthias Heinz

Bachtalstraße 8D
87669 Osterreinen

Telefon 0151 - 22998662

Sparkasse Allgäu

IBAN
DE8173350000310500285

BIC
BYLADEM1ALG

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

IBAN
DE22 7209 0000 0001 8133 82

BIC
GENODEF1AUB



KREISFISCHEREIVEREIN FÜSSEN E.V.



Kreisfischereiverein Füssen e.V.
Fischerhütte (Angelkartenausgabe)

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Kreisfischereiverein Füssen
Büro

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Erster Vorsitzender
Matthias Heinz

Bachtalstraße 8D
87669 Osterreinen

Telefon 0151 - 22998662

Sparkasse Allgäu

IBAN
DE8173350000310500285

BIC
BYLADEM1ALG

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

IBAN
DE22 7209 0000 0001 8133 82

BIC
GENODEF1AUB



KREISFISCHEREIVEREIN FÜSSEN E.V.



Ulm – Fischerviertel entlang der Donau



Kreisfischereiverein Füssen e.V.
Fischerhütte (Angelkartenausgabe)

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Kreisfischereiverein Füssen
Büro

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Erster Vorsitzender
Matthias Heinz

Bachtalstraße 8D
87669 Osterreinen

Telefon 0151 - 22998662

Sparkasse Allgäu

IBAN
DE8173350000310500285

BIC
BYLADEM1ALG

VR Bank Kaufbeuren-Ostallgäu eG

IBAN
DE70734600460001813382

BIC
GENODEF1KFB



KREISFISCHEREIVEREIN FÜSSEN E.V.



Kreisfischereiverein Füssen e.V.
Fischerhütte (Angelkartenausgabe)
An der Achmühle 12
87629 Füssen
Telefon 08362 - 94 16 16

Kreisfischereiverein Füssen
Büro
An der Achmühle 12
87629 Füssen
Telefon 08362 - 94 16 16

Erster Vorsitzender
Matthias Heinz
Bachtalstraße 8D
87669 Osterreinen
Telefon 0151 - 22998662

Sparkasse Allgäu
IBAN
DE8173350000310500285
BIC
BYLADEM1ALG

VR Bank Kaufbeuren-Ostallgäu eG
IBAN
DE70734600460001813382
BIC
GENODEF1KFB



KREISFISCHEREIVEREIN FÜSSEN E.V.

Kreisfischereiverein Füssen e.V., An der Achmühle 12, 87629 Füssen

OPLA

██████████
Otto-Lindenmeyer-Straße 15

D-86153 Augsburg

Email
info@fuessen-kfv.de

Homepage
www.fuessen-kfv.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
13.11.2023

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Name
██████████

Datum
11.12.2023

Stadt Füssen - Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“

Beteiligung der Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme des Kreisfischereiverein Füssen e.V.

Analyse

Das ehemalige Hanfwerkeareal war geprägt von zwei durchgängigen Triebwasserkanälen mit fließendem Wasser und Anbindungen an den Lech und stellte ein wertvolles Rückzugsgebiet für Flora und Fauna dar - eingetragen als Baudenkmal „Wassertriebanlage D-7-77-129-216“. Dieses wurde widerrechtlich zerstört und stillgelegt.

Der Kreisfischereiverein Füssen e.V. hatte in der Vergangenheit stets auf den notwendigen Erhalt dieser Wasserbauwerke in voller Durchgängigkeit hingewiesen. Siehe hierzu auch Anlagen Anschreiben an das LRA OAL aus 2016 (1) und 2017 (2) sowie an die Stadt Füssen aus 2021 (3a+3b). Ebenso liegt eine Rückbauanordnung für den Mühlbachkanal über die gesamte Länge des LRA OAL aus Dezember 2016 vor. Diese Anordnung ist verbunden mit einer gesetzlichen Vollzugsverpflichtung. Die Frist für einen Rückbau wurde auf Ende Juli 2017 gesetzt – dieser kam der Eigentümer nicht nach.

Nicht annehmbar ist daher die geplante Überbauung des Mühlbachs mit einem Parkhaus und eine Reduzierung des Mühlbachs bis unter die Brücke am Lecheinlauf mit einer verbleibenden Länge von geschätzt nur 20 m als reine Einbuchtung mit stehendem Wasser. Bei der geplanten Stilllegung des Mühlbachs wird in keiner Weise die Verpflichtung erfüllt, verlorengegangene und ehemals freiliegende Retentionsräume auszubilden.

Kreisfischereiverein Füssen e.V.
Fischerhütte (Angelkartenausgabe)

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Kreisfischereiverein Füssen
Büro

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Erster Vorsitzender
Manfred Mair

Tegelbergstraße 14
87669 Rieden a.F.

Telefon 0151-14 818 313

Sparkasse Allgäu

IBAN
DE81 7335 0000 0310 5002 85

BIC
BYLADEM1ALG

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

IBAN
DE22 7209 0000 0001 8133 82

BIC
GENODEF1AUB



KREISFISCHEREIVEREIN FÜSSEN E.V.

Die Planung ergreift somit keine Maßnahmen, fließende Wasserflächen mit Anbindungen an den Lech wieder herzustellen bzw. auszugleichen. Diese müssen aber zwingend erfolgen, da sie einen elementaren Lebensraum für heimischen Salmoniden darstellen. Der Kreisfischereiverein Füssen e.V. ging fest davon aus, dass bei einer vorgesehenen Stilllegung der Triebwasserkanäle adäquate Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan enthalten sind. Dies ist nicht der Fall und kann somit in keiner Form akzeptiert werden.

In der Vergangenheit erfolgten bereits widerrechtliche Baumfällungen entlang des Lechufers, die mit einem Bußgeld gegen den Eigentümer belegt wurden. In der vorliegenden Planung sollen nun weitere Baumgruppen entlang des Lechufers entfernt werden – Vergleich Bayernatlas und Planung – um Außenbewirtschaftungsflächen entlang des Lechufers zu schaffen. Eine Ausdehnung des Gastrobetriebs in das Uferbegleitgrün mit Auswirkungen auf das Lechbett wird abgelehnt. Im Gegenteil: Die Uferbereiche sind vor Beeinträchtigungen durch das geplante Areal zu schützen.

Laut Flächenstatistik B-Plan ergeben sich folgende Werte: ca. 1.302 m² Wasserfläche = 2,1 %. Der ausgewiesene Anteil an Wasserflächen ist in keiner Form nachvollziehbar und entspricht nicht den ehemals vorliegenden, freien und oberflächennahen Wasserflächen des Hanfwerkeareals.

Wir sehen in der vorliegenden Planung deshalb einen klaren Widerspruch und Verstoß gegen die Schutzgüter Wasser, Boden + Fläche, Landschaft und Kultur. Die vorliegende Planung wird daher abgelehnt und muss insbesondere bezüglich Wasserflächen + Durchgängigkeit überarbeitet werden.

Forderungen

- 1) Schutz des Baudenkmals „Wassertriebanlage D-7-77-129-216“. Rückbau und Freilegung des Mühlbachs laut Forderung LRA OAL als als Rückzugsgebiet für Fische bei Hochwasser sowie als Laichgebiet und Jungfischhabitat. Sollte hierfür keine Lösung gefunden werden, müssen die oben beschriebenen, fließenden und oberflächennahen Wasserflächen in adäquater Form bezüglich Quantität und Qualität an anderen Stellen ausgeglichen werden. Hierbei sind die erforderlichen Behörden und Fachstellen im Vorfeld zu beteiligen.
- 2) Die bereits eingeschränkte Umlagerungsstrecke des Lechs entlang des Hanfwerkeareals ist in ihren Abmessungen zwingend zu erhalten bzw. nach Möglichkeit weiter auszubauen. Sie dient als Retentionsraum und stellt ein zu schützendes Laichgebiet für Kieslaicher dar.
- 3) Die geplante Ufergestaltung und -Nutzung entlang des Lechs darf keine negativen Auswirkungen auf die Kiesbänke und Umlagerungsstrecke haben. Ebenso darf diese nicht zum Bevölkern und Mißbrauch dieser Bereiche einladen.



KREISFISCHEREIVEREIN FÜSSEN E.V.

4) Nebenanlagen, Terrassen und Freischankflächen (von über 2.000 m²!) dürfen nicht direkt an den Lech gebaut werden, der natürliche Lechlauf ist zu schützen – nachfolgende Festsetzungen sind zu überarbeiten und dahingehend zu konkretisieren:

A Textliche Festsetzung

§ 3 Bauweise, Grenzabstände (2) Überbaubare Grundstücksfläche

3. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 30 m² und eine Höhe von 3,0 m unterschreiten.

4. Terrassen, insb. für Aufenthalts- und Außenbewirtschaftungsflächen, gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 2.255 m² zulässig.

5) Belastetes Wasser darf nicht in den Lech gelangen.

6) Schnittgut darf nicht in die Uferzonen und in den Lech entsorgt werden.

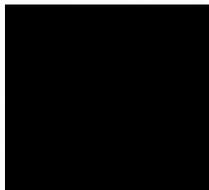
7) Grundwasser, das mit dem Lech in Verbindung steht, darf nicht beeinträchtigt werden.

8) Zugänge zum Lech für den Pächter des Fischereirechts – aktuell Kreisfischereiverein Füssen e.V. – für Bewirtschaftung, Besatz und Fischerei müssen gewährleistet und planerisch berücksichtigt sein.

Erneute Anregung zur Überarbeitung der Planung – wie in 2021

Die einmalige Chance, das Thema „fließendes Wasser“ wieder erlebbar zu machen und den verlorenen Lechauen wieder ein Stück Natur zurückzugeben, muss bei den weiteren Planungen innerhalb des Areals verfolgt werden. Diese Wasserläufe lagen in der Vergangenheit vor und müssen wieder aktiviert werden. Als hervorragendes Beispiel hierzu kann das Fischerviertel in Ulm entlang der Donau genannt werden. Die dortigen Bäche werden von Flora und Fauna angenommen und schaffen für Bewohner und Besucher ein attraktives Umfeld und eine einladende Atmosphäre – siehe Anlage 3b.

Mit freundlichem Gruß,



Kreisfischereiverein Füssen e.V.

1. Vorsitzender

Kreisfischereiverein Füssen e.V.
Fischerhütte (Angelkartenausgabe)

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Kreisfischereiverein Füssen
Büro

An der Achmühle 12
87629 Füssen

Telefon 08362 - 94 16 16

Erster Vorsitzender
Manfred Mair

Tegelbergstraße 14
87669 Rieden a.F.

Telefon 0151-14 818 313

Sparkasse Allgäu

IBAN

DE81 7335 0000 0310 5002 85

BIC

BYLADEM1ALG

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

IBAN

DE22 7209 0000 0001 8133 82

BIC

GENODEF1AUB

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Freitag, 15. Dezember 2023 19:13

[REDACTED]
22047 STADT FÜSSEN - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG gem. 4 (1) BauGB - BP S
55 - Mühlbachgasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung.

Das Plangebiet ist derzeit zum großen Teil schon bebaut.

Durch die Maßnahme sind mehrheitlich Baudenkmäler betroffen; das Plangebiet liegt - wie richtig beschrieben - nicht direkt in einem derzeit bekannten Bodendenkmal. Lediglich an den Rändern des Plangebietes finden sich schon bekannte Bodendenkmäler, die auch alle beide angegeben sind.

Der richtige Umgang mit weiteren Bodendenkmälern, die vielleicht während neuer Bodeneingriffe zutage treten ist sehr gut beschrieben. Daher habe ich aus Sicht des für Bodendenkmäler zuständigen Kreisheimatpflegers grundsätzlich keine Anregungen.

Zusätzlich möchte ich noch darauf hinweisen, dass gerade in der Gegend um Füssen und um den heutigen Förgensee die ältesten Bodendenkmäler des Landkreises Ostallgäu bekannt sind. Darüber hinaus gibt es über den Landkreis verteilt Einzelfunde aus der Mittelsteinzeit, die auch im Plangebiet nicht auszuschließen sind. Diese möglichen Einzelfunde hätten mit Füssen und auch mit dem Plangebiet (Gipsmühle, Seilwarenfabrik, Hanfwerke) nichts zu tun, denn sie lägen einige tausend Jahre vor der Gründung von Füssen und auch der Industrieanlagen, die neu überpflant werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Kreisheimatpfleger Ostallgäu
(Bereich Bodendenkmalpflege)
Eschenlohstraße 5
86862 Lamerdingen (Ortsteil Dillishausen)
Tel: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde	Stadt Füssen	
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	BEBAUUNGSPLAN S 55 „MÜHLBACHGASSE“	
	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB) 15.12.2023	
	<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

2. Träger öffentlicher Belange

Kreisheimatpfleger – Baudenkmal – Landkreis Ostallgäu	
<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Hochstätterberg 3, 87663 Lengenwang <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 250px; height: 15px;"></div>	
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift und Tel. Nr.)	
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5



Sonstige fachliche Information und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind nachstehende Besprechungspunkte vom 17.01.2023 nicht zu erkennen bzw. wurden nicht berücksichtigt.

Mobilitätshub: Reduzierung und Verlagerung in Richtung Westen. Verlässliche Höhenschnitte im Bereich Mobilitätshub/ Tiroler Straße.

Südbauerweiterung: max. 2-geschossiger Anbau zur Wahrung der historischen Fassade im Hintergrund.

Mühlbachgraben: Wiederherstellen des Mühlbachs im vorderen Bereich.

Siehe Skizze in der Anlage.

Lenggenwang, 14. Dezember 2023

Kreisheimatpfleger

Ort, Datum

Dienstbezeichnung, Unterschrift



Fa. OPLA

Bürogemeinschaft für Ortsplanung u. Stadtentwicklung
Otto Lindenmayer Str. 16
86153 Augsburg



STADT FÜSSEN-Bebauungsplan S55 Mühlbachgasse

LBV-Kreisgruppe
Kaufbeuren/Ostallgäu
Kontakt: BGJ Schwaben
Vogelmannstraße 6
87700 Memmingen
Telefon: 0833199 60-770
ostallgauen@lbv.de / ostallgauen@lbv.de

Stellungnahme

Der LBV Ostallgäu, hier vertreten durch [REDACTED] ortsansässig in Füssen, bittet die Stadt Füssen, vertreten durch Fa. OPLA, bei der Erstellung des Bebauungsplanes S55 um Beachtung folgender Details.

[REDACTED]
2. Vorsitzender
Schäfflerstraße 6
87629 Füssen
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Füssen 30.11.2023

1. Der LBV OAL/KF fordert den Rückbau des aufgefüllten Mühlbaches. Die Freigabe der Auffüllung durch den Stadtrat Füssen widerspricht jeglicher Naturschutzregel, ist in keiner Weise nachhaltig und rechtlich absolut unverbindlich. Der LBV fordert deshalb zumindest, ähnlich den Regeln beim Straßenbau, die Schaffung eines Ausgleichsgewässers auf dem hier behandelten Gelände. Dabei ist unbedingt darauf zu achten, dass in dem Gewässer für eine ausreichende Strömung (Wasserwechsel) gesorgt ist und eine freie Anbindung zum Lech vorhanden ist. Dies, damit wieder eine Nutzung der dort ehemals vorhandenen Vogelwelt gewährleistet ist. Lt. den mir noch vorliegenden Notizen meiner privaten Beobachtungen handelt es sich unter anderem um folgende Arten: **Eisvogel jagend, Flußuferläufer brütend und jagend, Gebirgsstelze jagend, Wasseramsel jagend.** Die bereits eingeschränkte Umlagerungsstrecke des Lechs entlang des Hanfwerkeareals ist in ihren Abmessungen gem. beigefügten Schreiben des Kreisfischereivereins zwingend zu erhalten. Sie dient als Retentionsraum und stellt ein zu schützendes Laichgebiet dar.
2. Bei der evtl. Bebauung im Bereich der südlichen Stützmauer an der Tiroler Straße ist eine Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude festzulegen, damit eine freie Sicht auf das *Ensemble Kloster-Kirche-Hohes Schloß* gewährleistet bleibt.
3. Im Rahmen von Punkt 2 empfiehlt der LBV eine Eruierung der Meinung von Füssens Bürgern bzgl. Abbruch des Kamins der ehemaligen Hanfwerke Füssen. Dieser Kamin verschandelt das Stadtbild Füssens. Speziell bei Anfahrt zur Stadt über die sog. Kaminkurve. Der Kamin steht als Industriedenkmal unter Denkmalschutz, was aber bei hunderten dieser Bauwerke in Deutschland doch etwas verwunderlich erscheint. Außerdem wäre zu klären, ob es sich hier um den Originalkamin handelt. Die momentane Nutzung als Funkmast kann mit Sicherheit keine Begründung „Denkmal“ sein. Wegen der Kürze der Terminstellung zur Stellungnahme steht eine Antwort der Behörde Denkmalschutz noch aus.

[REDACTED]
Stell. Vorsitzender LBV OAL/KF
Beirat Umwelt/Klima Stadt Füssen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Stadt Füssen	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan integriert
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	
für das Gebiet BPlan S55 „Mühlbachgasse“	
<input type="checkbox"/> mit Umweltbericht	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 15.12.2023 (§ 4 BauGB)	
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB)	

2. Träger öffentlicher Belange

Bauplanungsrecht / Städtebau Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf	
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-mail-Adresse und Tel.-Nr.) [REDACTED]	
2. 1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2. 2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2. 3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2. 4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen Siehe „Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen“

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. 5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

SG 40 - Bauplanungsrecht / Städtebau:

Das Planungsareal wird im Westen und Norden durch den Wildfluss Lech und im Süden durch den Steilhang des Hutlersberg räumlich und topografisch scharf abgegrenzt. Die einzige Erschließungsmöglichkeit befindet sich an der nach Osten spitz zulaufenden Grundstücksecke, welche aufgrund der nachfolgend exemplarisch dargelegten, zahlreichen Einschränkungen eine städtebaulich schwierige und hoch relevante Engstelle darstellt.

Das ehem. Hanfwerkeareal wird sowohl südöstlich als auch nordöstlich vom Ensemble, „Altstadt Füssen“ umschlossen, was die vielfachen und wichtigen wechselseitigen Sichtbeziehungen unterstreicht.

Mit dem Hohen Schloss, dem ehem. Benediktiner Kloster St. Mang, einem Baudenkmal von nationaler Bedeutung, und dem südlichen Abschluss des Ensembles „Altstadt Füssen“, am Fuße des Hutlersberg, nach Westen durch die Filialkirche „unserer Lieben Frau am Berg“ samt Kreuzweg auf den Kalvarienberg begrenzt, dürfte es sich hier um eine der relevantesten Sichtbeziehungen für die Altstadt von Füssen handeln!

Insbesondere die stark bewegte Topografie mit Blickbeziehungen auch von höher gelegenen Standorten wie z.B. Baumgarten, Hohes Schloss, Kloster St. Mang, Lechalde, Hutlers- und Kalvarienberg erfordert eine sehr differenzierte und fachlich fundierte Betrachtung und Bearbeitung der wichtigen wechselseitigen Beziehungen.

Zudem stellt das Areal der ehem. Hanfwerke Füssen AG mit der zugehörigen, nördlich der historischen Altstadt gelegenen, Arbeiterwohnsiedlung einen wichtigen und anschaulich erhaltenen Baustein in der Stadtentwicklung von Füssen dar, der sowohl in wirtschaftlicher als auch sozialer Hinsicht richtungsweisend war und ist.

Die Engstelle, in ausgesprochen sensibler und exponierter Lage, muss damit eine Vielzahl an Funktionen erfüllen und auch mit dem Thema der sackgassenartigen Erschließung des mit ca. 5,6 ha doch beachtlich großen Areals umgehen.

Ziel der Planung muss damit, unter Berücksichtigung der nachfolgend exemplarisch aufgezeigten Rahmenbedingungen, die qualitative Sicherung der städtebaulich hochwertigen Situation sein.

Orts- und Landschaftsbild:

Der südliche Teil des Ensembles Altstadt Füssen ist bzw. war mit seiner einzeiligen Hangbebauung am Fuß des Hutlersbergs sowohl topografisch als auch durch die vorhandenen Grünstrukturen organisch in den Landschaftsraum eingebettet.

Mit der nicht genehmigten Veränderung der Zufahrtssituation im Jahr 2016 wurden u.a. die nördlich der Straße vorhandenen Gehölzstrukturen ebenso wie die in Teilbereichen vorhandenen Anböschungen ersatzlos, zugunsten der neuen Erschließungsstraße samt Parkflächen, von der Zufahrt bis auf die Höhe des Mittelbaus nach Westen, entfernt.

Damit wurde die mehrere Meter hohe, nach Westen ansteigende, Stützwandkonstruktion der Tiroler Straße freigelegt und der südliche Abschluss des Ensembles mit seinen zahlreichen Einzeldenkmälern optisch aus dem Landschaftskontext herausgerissen. Gerade in der Fernwirkung, von der gegenüberliegenden Lechseite und der Lechbrücke wurde die organische Einbindung durch den grünen Hangfuß gleichsam abgeschnitten und durch den technoiden Sockel eines Verkehrsbauwerks ersetzt.

Trotz der zahlreichen Vorabstimmungen in denen dieser Punkt mehrfach thematisiert wurde befasst sich die vorliegende Planung weiterhin nicht mit dem bekannten Problem und zeigt auch keinerlei Lösungsansätze auf.

Ganz im Gegenteil sieht der vorliegende Entwurf nach wie vor ein sehr groß dimensioniertes Parkhaus bis unmittelbar zur Engstelle vor. Damit wird der bestehende Missstand verschärft, die ohnehin schon stark beengte Zufahrtssituation noch weiter eingeengt und somit die optische Anbindung ebenso wie die Fernwirkung von der gegenüberliegenden Lechseite weiter massiv verschlechtert.

Im Nachgang zur letzten Abstimmungsbesprechung vor Ort am 05.04.2023 wurde Seitens des LRA hierzu folgende Anmerkung zu Protokoll gegeben;

„...Zum Parkhaus habe ich angeregt, dass als mögliche, städtebaulich verträglichere, Standorte z.B. das Faserzentrum bzw. eine Position in Verlängerung der nördlich des Faserzentrums gelegenen Gebäudeachse in Frage kommen könnte.

Hintergrund ist, dass die extrem beengte und topografisch schwierige Zufahrtssituation zum Gesamtareal hier das Thema des grünen Hangfußes zum Hutlers- und Kalvarienberg als ortsbildprägende Geländeformation mitberücksichtigen muss. Dies insbesondere wegen des gegenüberliegenden Einzeldenkmals von nationaler Bedeutung „ehem. Klosteranlage St. Mang“ und der stadträumlich sehr präsenten, wechselseitigen Sichtbeziehungen von den beiden Lechuferseiten und der Brücke.

Entsprechend habe ich aus städtebaulichen Aspekten darauf gedrängt den Hangfußbereich soweit als möglich von einer weiteren Bebauung frei zu halten und den städtebaulichen Missstand, der mit der jüngsten Freilegung der Stützwandkonstruktion entlang der Tiroler Straße und der Entfernung der ursprünglich vorhandenen Eingrünung entstanden ist, bei den weiteren Planungen wieder zu bereinigen! Hieraus leitet sich auch mein Hinweis zur Verschiebung des Parkhauses so weit als möglich nach Südwesten, weg von der problematischen Engstelle, ab. ...“

Eine planerische Bearbeitung der im Frühjahr aufgeworfenen Probleme ist augenscheinlich noch nicht erfolgt. Eine weitgehende Freistellung der Engstelle von unnötigen Funktionen und insbesondere von weiteren baulichen Einengungen wird sowohl in Hinblick auf eine adäquate und attraktive Anbindung des Magnus Park an die Stadt als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten weiterhin als zwingend erforderlich erachtet!

Es ist zwingend eine qualifizierte Freiflächenplanung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Eine Verlagerung auf das Einzelgenehmigungsverfahren ist hier nicht zielführend, da es einer umfassenden Gesamtbetrachtung bedarf.

Hier ist auf eine denkmalverträgliche Rückführung der Missstände zu achten und nicht auf eine Verfestigung derselben!

Erschließung, Verkehr, Wegebeziehungen:

Neben einer attraktiven Sichtbeziehung von der Altstadt in das Hanfwerkeareal sowie der verkehrstechnischen Anbindung ist auch eine attraktive fußläufige Anbindung zwingend mit in die Überlegungen aufzunehmen.

Hierbei erscheint die Betrachtung des natürlichen Landschaftsraums mit Lech, Ufergehölz sowie einer möglichst natürlich in Erscheinung tretenden, begrüntem Hangfußausbildung von besonderer Bedeutung.

In der weiteren Planung ist somit der Platzbedarf für eine attraktive fußläufige Erschließung inkl. der erforderlichen, zugehörigen Grundordnungsmaßnahmen mit darzustellen.

Die in der Besprechung vom 05.04.2023 vereinbarte Reduktion bzw. grundsätzliche städtebaulich verträgliche Umstrukturierung der Parkierung ist nicht erfolgt. Aus der angegebenen Stellplatzermittlung, je 260 m² sanierter BGF ein Stellplatz ist weder der rechnerisch ermittelte Bedarf dargelegt noch die Anzahl der erforderlichen Parkplätze ausgewiesen. Ebenso fehlt die Angabe wie die Parkhausgröße aus dem sich ergebenden Stellplatzbedarf ermittelt wurde und welche dezentralen Parkmöglichkeiten hier mitberücksichtigt wurden.

Die vorgesehene Regelung berücksichtigt nicht, den von der konkreten Nutzung abhängenden stark differenzierenden Stellplatzbedarf. Ein produzierender Gewerbebetrieb mit wenigen Beschäftigten hat bei gleicher Grundfläche einen ganz anderen Stellplatzbedarf, wie z.B. eine Gaststätte mit umfangreicher Außengastronomie.

Im Übrigen fehlt für diese Regelung im Bebauungsplan eine Rechtsgrundlage und ein sachgerechter Vollzug im Baugenehmigungsverfahren wäre nicht möglich. Im Baugenehmigungsverfahren wird bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen nur der zusätzliche Stellplatzbedarf betrachtet. Eine Differenzierung, ob die den Stellplatzbedarf auslösende Maßnahme in einem sanierten, unsanierten, neugebauten oder auf einer Freifläche stattfindet, ist hier ohne Belang.

Denkmalschutz:

Mit Bescheid vom 27.12.2016, Gz. 40-659/16 wird die Wiederöffnung des ohne denkmalrechtlich Erlaubnis verfüllten ehem. Triebkanals angeordnet. Auf die Aspekte wie der Triebkanal wieder anschaulich hergestellt werden kann, vgl. zahlreiche Vorbesprechungen, wird nicht eingegangen. Dieser Punkt ist noch fachlich und inhaltlich nachzuarbeiten.

Vgl. hierzu Ergänzung zum Protokoll der Besprechung vom 05.04.2023;

„... Von meiner Seite wurde nicht geäußert, dass über eine Überbauung des denkmalgeschützten Mühlgrabens gesprochen werden kann.

Korrekt ist, dass ich mitgeteilt habe, dass der Vollzug der Rückbauanordnung, im Einvernehmen mit Frau Hummel, seiner Zeit ausgesetzt wurde um die Situation anhand eines zeitnah zu erstellenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das auch konkret auf die denkmalfachlichen Aspekte eingeht, ganzheitlich zu beurteilen. Erst auf Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes und einer entsprechend geänderten Stellungnahme des BLfD kann dann seitens des LRA eine Neubeurteilung der Situation mit dem verfüllten Mühlbach und der angestrebten Planung erfolgen. ...“

Ohne die Abarbeitung und Klärung der vielfach vorbesprochenen Punkte erscheint die vorliegende Planung derzeit in Frage gestellt.

Zur Beurteilung noch zu ergänzende Unterlagen:

Abschließend bleibt festzuhalten, dass der vorliegende Planungsentwurf wesentliche Punkte der Vorabstimmung nicht bearbeitet bzw. geklärt hat und auch die zur Verfügung gestellten Unterlagen keine fachlich inhaltliche Beurteilung ermöglichen.

Neben der Bearbeitung und Klärung der aufgeführten Punkte sind zumindest Geländeschnitte im Bereich der Zufahrt, des östlichen sowie westlichen Endes des geplanten Parkhauses erforderlich. In den Schnitten ist der Ansatz des Steilhangs zum Hutlerberg, inkl. schematischer Darstellung der Ensemblegebäude, die Tirolerstraße inkl. Stützwand, Gehweg und Absturzsicherung, die neuen Zufahrt, das Parkhaus sowie das Planungsareal bis zum Lech darzustellen.

Für die Feinabstimmung der Zufahrtssituation sowie aller weiteren Maßnahmen erscheint ein Geländeeinsatzmodell zur Überprüfung der städtebaulichen Überlegungen und Planungen als sehr geeignet und grundsätzlich erforderlich. Schnitte und 3D Darstellungen lassen eine sichere Beurteilung der schwierigen Zugangssituation nicht bzw. nur sehr bedingt zu. Gerade auch für die Einbindung der Öffentlichkeit in ein solch wichtiges Projekt ist ein Modell, dass der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung präsentiert wird, von Bedeutung.

Einzelne Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung eines Urbanen Gebiets im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans für ein begrenztes Areal in Hand eines Projektträgers, sollte auf jeden Fall eine Feinsteuerung nach Art. 6a Abs. 4 BauNVO erfolgen und sich das angestrebte Mischungsverhältnis der Hauptnutzungen entsprechend niederschlagen. Sofern der Masterplan hier bereits eine entsprechende Differenzierung enthält, sollte diese im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Eine Regelung zu den einzelnen Nutzungsarten in einem städtebaulichen Vertrag im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans ist nicht ausreichend. Dieser ist für Baugenehmigungsverfahren nicht bindend. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich bei einem Angebotsbebauungsplan ausschließlich aus dessen Festsetzungen.

Regelungen auf vertraglicher Basis, die auch für das Baugenehmigungsverfahren bindend sind, können nur über einen Durchführungsvertrag als Teil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffen werden.

Beherbergungsbetriebe (z.B. Hotel) werden ausgeschlossen. Ein Ausschluss einer allgemein zulässigen Nutzung über § 1 Abs. 5 BauNVO stellt einen Grundzug der Planung dar, so dass eine spätere Zulassung im Einzelfall nicht über eine Befreiung im Rahmen von § 31 Abs. 2 BauGB möglich ist, vgl. BVerwG v. 01.11.1999 – 4 B 3/99 Nr. 4.

Ferienwohnung sind im geplanten Urbanen Gebiet zulässig, da diese in der Regel als sonstige Gewerbebetriebe gelten, vgl. § 13 a Satz 1 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung:

Die geplante Regelung zur Höhe des Parkhauses ist unzureichend.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe des Parkhauses soll die Oberkante der Fahrbahn der Bundesstraße B17 sein. Die Lage des oberen Bezugspunkts auf der Bundesstraße B17 wird aber nicht angegeben. Ist oberer Bezugspunkt für die Höhe des Parkhauses die nördliche Außenwand oder die südliche Außenwand? Die Bundesstraße B17 steigt im Bereich des Baufensters um ca. 4,5 m. Die Gebäudehöhe des Parkhauses sollte entweder wie bei den übrigen Gebäuden über eine Gesamthöhe mit definiertem unterem Bezugspunkt (z.B. OK FB EG üNN) oder eine für das Gesamtgebäude geltende Höhe üNN geregelt werden. **Auf die denkmalrechtlichen und städtebaulichen Belange bzgl. der möglichen Positionierung und Dimensionierung eines Parkhauses wird nochmals hingewiesen.**

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Regelung im letzten Satz von § 3 Abs. 2 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen ist unklar. Auf der Nordseite des Baufelds B 2.1 schließt sich das Baufeld 2.4 an. Es gibt also für das Baufeld 2.1 keine nördlichen Baulinie. Im Übrigen ist auch der Mittelbau ein Baudenkmal, so dass ein Rückbau von Außenwänden grundsätzlich ausscheidet.

Gestaltungsregelungen:

Trotz der Tatsache, dass im Geltungsbereich bedeutende Baudenkmäler vorhanden sind und sich entsprechende Baudenkmäler im unmittelbare Umfeld befinden (siehe oben) enthält der Bebauungsplan wenig konkrete Regelung zur Baugestaltung. Zwar ist für Maßnahmen an Baudenkmäler eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich und wegen der unmittelbaren Denkmalnähe in der Regel auch für die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, dennoch sollte der Bebauungsplan Regelungen enthalten, die die denkmalfachlichen Anforderungen berücksichtigen.

Die Regelung zur Fassadengestaltung sowie zu den Dacheindeckungen ist diesbezüglich zu wenig aussagekräftig. Es handelt sich um Regelungen, die in jedem beliebigen Neubaugebiet üblich sind.

Hier sind auf die denkmalfachlichen Belange abgestimmte Festsetzungen zur Fassadengestaltung, den Materialien und Farben der Dacheindeckung sowie der Anordnung von Dachaufbauten inkl. Solarenergieanlagen zu treffen.

Auch die Regelung zur den Werbeanlagen unter § 11 Abs. 3 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen lässt keinen Berücksichtigung von denkmalfachlichen Belangen erkennen.

In den Regelungen zur Baugestaltung und zu den Werbeanlagen sollte in Hinblick auf die Verfahrensfreiheit (vgl. Art. 57 Abs 1 Nr. 11 Buchstabe e, Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe c und Art. 57 Abs. 2 Nr. 6 BayBO) auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht hingewiesen werden.

Es werden neben Flachdächern auch geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zehldächer zugelassen. Auf die Festsetzung von zulässigen Dachneigungen wird mit dem Hinweis verzichtet, dass sich diese aus der Wandhöhe und Gesamthöhe ergibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass z.B. beim Baufeld 4 die Festsetzung einer Wandhöhe fehlt und es sich bei den festgesetzten Wandhöhen um Maximalhöhen handelt. Wird also ein Gebäude ersetzt und die zulässige Wandhöhe nicht ausgenutzt, können sich vom Bestand erheblich abweichende Dachneigungen ergeben. Die vorhandenen Dachneigungen sind aufzunehmen und entsprechende Regelungen zu treffen.

In den textlichen Festsetzungen ist lediglich die maximal zulässige Fläche für Terrassen, insbesondere auch Außenbewirtschaftungsflächen getroffen. Regelung zur Gestaltung dieser Bereiche enthält der Bebauungsplan nicht. Gerade für die in der Planzeichnung als Außengastronomiefläche A1 bezeichnete Fläche nördlich des Lechbaus sind konkrete Regelungen erforderlich. Diese Außenbewirtschaftungsfläche befindet sich an exponierter Lage mit direktem Sichtbezug vom und zum Kloster St. Mang etc.

In diesem Bereich ist die ehemals vorhandene Eingrünung wieder herzustellen und für die Außengastronomiefläche sind Gestaltungsregelungen (z.B. Bodenbelag, keine festen Überdachungen, keine Nebengebäude zur Bewirtung etc.) zu treffen, die den denkmalfachlichen Belangen Rechnung tragen.

Regelung zum Abstandsflächenrecht:

Nach § 3 Abs. 3 sollen die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung finden. Bestimmt werden sollen die Abstandsflächen durch die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen sowie die Regelungen zu den Wand- und Gebäudehöhen. Auf Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird verwiesen. Werden Regelungen getroffen, die zu einer Unterschreitung der gesetzlichen Regelabstandsflächen führen, bedarf es hier im Bebauungsplan einer dezidierten Auseinandersetzung mit der Thematik Brandschutz, Belichtung, Besonnung, Teilhabe am sozialen Umfeld. Eine sachgerechte Abarbeitung setzt auch voraus, dass die zulässige Art der baulichen Nutzung berücksichtigt wird. So stellt ein gewerblicher Lagerraum andere Anforderungen, als ein Aufenthaltsraum einer Wohnung.

Begründung zum Bebauungsplan

In der Begründung sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, sowie seine Auswirkungen darzulegen. Mit der Begründungspflicht soll sichergestellt werden, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden.

In der Fortschreibung der Begründung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird auf die oben genannten Ausführungen verwiesen und es sind folgende Punkte zu berücksichtigen bzw. ist die Auseinandersetzung mit folgenden Fragestellungen angezeigt:

- Welche grünordnerische Maßnahmen wurden getroffen um eine Stärkung der städtebaulichen und denkmalfachlichen Qualität zu erhalten?
Bisher ist das aus dem Vorentwurf der Begründung und dem Vorentwurf der Planung nicht ersichtlich.
Es muss eine dezidierte Abarbeitung der augenscheinlichen Problemfelder, Zufahrt, Straßenführung, Landschaftsraum, Sichtbeziehungen und Topografie erfolgen.
- Es ist darzulegen wie durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung das Ensemble und das Kloster St. Mang, der Landschaftsraum Lech und der Kalvarienberg gestärkt werden. Hierzu findet sich im Vorentwurf noch keine konkrete Aussage. Im Gegenteil ist eine weitere und weitreichende Verunstaltung der vorgefundenen Strukturen durch das Parkhaus zu befürchten.
- Insbesondere bei den gestalterischen Festsetzungen ist darauf einzugehen, wie hier die denkmalfachlichen Anforderungen berücksichtigt wurden.

- Es ist darzulegen, welche Bauabschnitte in welchem zeitlichen Rahmen (Inhalt Masterplan?) vorgesehen sind.

Art des Bebauungsplans:

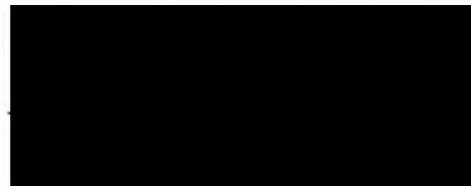
Für das Projekt, das in der Hand eines Projektträgers liegt, würde sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB anbieten. Sollten einzelne (Teil-)Vorhaben des Projekts noch keinen solchen Verfahrensstand erreicht haben, das hierzu schon umfassende Vorhabenspläne erstellt werden können, wäre es möglich im Rahmen von § 12 Abs. 3a BauGB wie beim derzeit vorgesehenen Angebotsbebauungsplan ein Urbanes Gebiet festzusetzen. Der Projekt-/Vorhabenträger müsste sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung der darin beschriebenen Vorhaben verpflichten. Dies hätte den Vorteil, dass die Stadt für einzelne Teilbereiche bestimmte Nutzungen zuweisen könnte und z.B. auch Regelungen zum Parkhaus, sowie der Bau- und Freiraumgestaltung getroffen werden könnten. Die Realisierungszeiträume könnten festgelegt und der Bebauungsplan bei Nichtrealisierung ohne die Gefahr eines Planungsschadens aufgehoben werden, vgl. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB.

Der Durchführungsvertrag hätte diesbezüglich auch Regelungscharakter im Baugenehmigungsverfahren. Zulässig wären demnach Vorhaben, die den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen und zusätzlich der im Durchführungsvertrag vereinbarten Regelungen.

Sollte sich im Rahmen der Realisierung zeigen, dass einzelne Vorhaben nicht wie geplant realisiert werden sollen oder können, bedarf es, sofern die Bestimmung des Bebauungsplans eingehalten werden, keiner Bebauungsplanänderung, sondern lediglich einer Änderung der Realisierungsverpflichtung im Durchführungsvertrag. Dies würde für die Stadt Rechtssicherheit (die Stadt bekommt das, was im Durchführungsvertrag steht) schaffen und dennoch eine Flexibilität zur Projektanpassung ermöglichen.

Marktoberdorf, 15.12.2023

Ort, Datum



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Füssen die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt Füssen den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt Füssen.

1.

Stadt Füssen	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan S 55 "Mühlbachgasse"	
<input checked="" type="checkbox"/> mit integriertem Grünordnungsplan	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist: bis spätestens Freitag, 15.12.2023	

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Ostallgäu Schwabenstraße 11 87616 Marktoberdorf	
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift, E-mail-Adresse und Tel. Nr.) Untere Wasserrechtsbehörde	
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung.
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.5	<p><input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Das überplante Gebiet befindet sich teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsbereichs des Lech. Im östlichen Bereich des Geländes ist ein „Mobilitätshub“ genanntes Parkhaus geplant. Genau an dieser Stelle wird das Ü-Gebiet tangiert.</p> <p>Laut Verordnung des Landratsamtes Ostallgäu über das Überschwemmungsgebiet am Lech vom 11.01.2021 ist gemäß § 78 Abs. 1, Wasserhaushaltsgesetz WHG die Ausweisung neuer Baugebiete und die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt!</p> <p>Das Landratsamt Ostallgäu kann jedoch unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 und Abs. 5 WHG Ausnahmen zulassen.</p> <p>In der Begründung wird auf die Thematik insofern eingegangen, als dass beschrieben wird, wie der, mit der Bebauung einhergehende Retentionsraumverlust kompensiert werden soll. Berechnungen dazu fehlen.</p> <p>Aussagen zu einer hochwasserangepassten Bauweise werden nicht getroffen.</p> <p>Die Untere Wasserrechtsbehörde kann vom repressiven Bauleitplanungsverbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG eine Ausnahmegenehmigung erteilen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, • das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, • eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind, • der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, • die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, • der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, • keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind, • die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und • die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde

liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Die Berechnung zum Retentionsausgleich mit der ein Nachweis erbracht wird, dass der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird sowie Erläuterungen zu fehlenden Alternativstandorten und eventuelle Auswirkungen auf Dritte, wie auch Angaben zu einer hochwasserangepassten Bauweise wurden bislang nach unserem Kenntnisstand nicht ausreichend durchgeführt/formuliert.

Die angesprochenen Aspekte sind in die Planung einzuarbeiten und mit dem Wasserwirtschaftsamt KE abzustimmen, welches als amtlicher Sachverständiger tätig wird und ein fachliches Gutachten mit wasserwirtschaftlichen Vorgaben und Empfehlungen erstellt.

Für Einzelbauvorhaben wird ein wasserrechtliches Verfahren nach § 78 Abs. 5 WHG durchzuführen sein.

14.12.2023

Ort, Datum



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Stadt	Füssen
	<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan S55
		für das Gebiet „Mühlbachgasse“
	<input type="checkbox"/>	mit integriertem Grünordnungsplan
		dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme 15.12.2023 (§ 4 BauGB)
	<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB)

2.	Träger öffentlicher Belange
	Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf - Untere Naturschutzbehörde -
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift und Tel. Nr.) [REDACTED]
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung.
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen <u>Satzung</u> 8 Grünordnung Ziff. 2: Für die Ansaat von blütenreichen Wissen ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 17 Alpenvorland zu verwenden. Bei der extensiven Bewirtschaftung ist weder Düngung noch chemischer Pflanzenschutz zulässig. 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Darstellung von CEF Maßnahmen durchzuführen. Diese ist Bestandteil der Bauleitplanung und ist nachzuweisen.

Für den Abriss der Gebäude ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Schwaben notwendig.

Begründung

6.1 Schutzgebiete:

Bei dem widerrechtlich verfüllten Kanal handelt es sich um einen erheblichen Eingriff gem. §14 Abs 2 BNatSchG. Zumal es einen Lebensraum für Makrozoobenthos, Insekten und temporär auch für Fische darstellt. Nach § 39 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG ist es verboten, Lebensstätten zu zerstören. Deshalb ist das Gewässer wieder herzustellen und zu öffnen.

Die Planung ist entsprechend abzuändern und anzupassen.

7.3 Grünordnungskonzept:

Aufgrund der unmittelbar umgebenden hochwertigen Natur - südlich des Vorhabensgebietes das FFH- und SPA- Gebiet, nördlich der Lech, ist die Einbindung des Gewerbekomplexes besonders bedeutend. Diese ist mit der symmetrischen Pflanzung von Alleen keinesfalls genüge getan. Daher ist die Überarbeitung des Grünkonzeptes in eine qualifizierte Freiflächen Planung dringend erforderlich.

Plan

Aufgrund der herausfordernden Topographie ist eine Visualisierung notwendig. Insbesondere das Parkhaus erscheint überdimensioniert; zumal das Gelände gut mit ÖPNV angebunden sein soll, stellt sich hier die Frage nach der wirklich notwendigen Stellplatzanzahl. Hierfür ist ein Nachweis zu erbringen.

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

2.6 Beteiligung bei Einzelgenehmigungsverfahren nach BayBO Art. 69

ja nein

Marktoberdorf, 14.12.2023

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Fachkraft für Naturschutz

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Füssen die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt Füssen den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Stadt Füssen.

1.

Stadt Füssen	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan S 55 – Mühlbachgasse	
<input type="checkbox"/> mit integriertem Grünordnungsplan	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist: bis spätestens Freitag, 15.12.2023	

2. Träger öffentlicher Belange

Untere Immissionsschutzbehörde
Landratsamt Ostallgäu
Schwabenstr. 11
87616 Marktoberdorf

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (Mit Anschrift, E-mail-Adresse und Tel. Nr.)

2.1

Keine Äußerung.

2.2

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.

2.3

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen).

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

§ 50 BImSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage, insbesondere Informationen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Zu dem Entwurf i.d.F.v. 26.09.2023 wird folgendes mitgeteilt:

Verkehrslärm:

Die im Urbanen Gebiet zulässige Wohnbebauung ist dem Verkehrslärm der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße B17 ausgesetzt. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Ziffer 8.13) wurde ein durch den Verkehrslärm verursachter Beurteilungspegel von 47 dB(A) für die im nördlichen Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung überschlägig ermittelt. Die Rechenvorschrift fehlt in den Angaben zur Begründung und kann daher nicht nachvollzogen werden.

Der zu Grunde gelegte Abstand von 170 m zwischen Bundesstraße und geplanter Wohnbebauung geht aus der Planzeichnung nicht hervor. Dass sich die Wohnnutzung ausschließlich auf den nördlichen Bereich des Plangebietes beschränken soll, ist nicht erkennbar. Sofern Wohnnutzungen in den südlicheren Baufenstern zulässig sind, sind deutlich geringere Abstände zur Straße möglich, welche sich in der Berechnung des Beurteilungspegels wiederfinden müssen. Es ist daher zu erwarten, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden.

Für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, sollten daher konkrete Schallschutzmaßnahmen gefordert werden (z.B. Aborientierung der zum Lüften notwendige Ruheraumfenster oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei Beurteilungspegel > 45 dB(A) zur Nachtzeit). Der räumliche Geltungsbereich der Festsetzungen sollte im Plan gekennzeichnet werden (Darstellung der Grenzisophonien).

Mobilitätshub:

Aus den Planungen geht hervor, dass sich der Parkverkehr des gesamten Plangebietes weitestgehend im geplanten Mobilitätshub konzentrieren soll. Die Parkflächen rücken zudem durch die Planung an die Immissionsorte südlich des Bebauungsplanes heran. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach der Bruttogeschossfläche und kann von der UIB aktuell nicht abgeschätzt werden.

Die Schallemissionen des Parkverkehrs sollen daher im Zuge der Planung näher betrachtet werden. Ferner wäre in diesem Zusammenhang zu klären, ob es sich um eine öffentliche Parkanlage oder um private Parkplätze handelt (Anwendungsbereich 16. BImSchV oder TA Lärm).

Gewerbelärm:

Das Areal wird größtenteils bereits gewerblich genutzt. Die Gewerbenutzungen dürfen im Rahmen ihrer bisherigen Genehmigungen betrieben werden. Die neu hinzukommende Wohnnutzung stellt somit eine heranrückende Wohnbebauung dar, die ggf. zu Einschränkungen, vor allem für lärmintensive Betriebe führen kann. Darüber hinaus soll diese den Schutzstatus eines urbanen Gebiets erhalten, wodurch geringere Immissionsrichtwerte im Vergleich zu einem Gewerbe- oder Industriegebiet, vor allem zur Nachtzeit gelten.

Die Begründung zum Bebauungsplan weist darauf hin, dass im Zuge einer Baugenehmigung oder Nutzungsänderung die Anforderungen an den Lärmschutz nach TA Lärm nachzuweisen sind und eventuelle durch diese Planung hervorgerufene Lärmkonflikte im Rahmen der Planung nicht näher untersucht werden sollen. Die Begründung bezieht sich jedoch auf die Auswirkungen des Gewerbelärms auf die Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes. Der Lärmkonflikt durch die an die bestehenden Gewerbebetriebe heranrückende Wohnbebauung ist nicht Gegenstand der Begründung.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Lärmkonflikte durch die Planung selbst zu lösen sind und nicht auf nachgelagerte Verfahren verlagert werden sollen (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher zu untersuchen, ob die bestehenden und genehmigten Nutzungen (lärmintensives Handwerk, Kraftwerksbetrieb) einer zukünftigen Wohnnutzung entgegenstehen.

Marktoberdorf, 12.12.2023

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Zurück an

Stadt Füssen
Stadtplanung und Bauverwaltung
Lechhalde 3
87629 Füssen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Gemeinde	
Stadt Füssen	
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan
<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan S 55
	für das Gebiet "Mühlbachgasse"
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/>	sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme 15. Dezember 2023 (§ 4 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.

Träger öffentlicher Belange	
Untere Bodenschutzbehörde	
Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf	
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
2.3	<input type="checkbox"/> beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung

2.5

sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Mühlbachgasse" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der industriellen Vornutzung des beplanten Geländes (ehemalige Hanfwerke) und den ggf. vorhandenen Kontaminationen von Gebäuden und Untergrund der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung besteht.

Sämtliche notwendige Erdarbeiten sind durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren. Dem Landratsamt Ostallgäu sind die Untersuchungsergebnisse bzw. die gutachterliche Stellungnahme vorzulegen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Sämtlicher Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Marktoberdorf, den 12.12.2023

Ort, Datum



Geschäftszeichen:
24-4622.8095-41/1

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Firma
OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung
und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

**Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange
an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Bearbeiter/in: [REDACTED]	Telefon: (0821) 327- [REDACTED]	Augsburg, 13.12.23
E-Mail-Adresse: [REDACTED]	Telefax: (0821) 327- [REDACTED]	Zum Schreiben/Anruf vom 13.11.23 (per E-Mail)

Anlagen:

Zutreffendes ist links angekreuzt

- 1 **Flächennutzungsplan** Änderung **sonstiges baurechtliches Verfahren**
 Bebauungsplan Änderung

Nummer / Gebiet

BP S 55 "Mühlbachgasse"

der Stadt

Name

Füssen

- 2 Sehr geehrte Damen und Herren,

wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

- 2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

7.2.5 Abs. 4 (G) Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement, hier: Risiken aus Starkniederschlägen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

B I 3.4.3 (Z) Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortführen



Dienstgebäude: 86152 Augsburg, Fronhof 10 (Hauptgebäude)
Besuchszeiten: Montag mit Donnerstag: 8:30 – 11:45 und 13:30 – 15:15 Uhr; Freitag: 8:30 – 12:30 Uhr
Telefon (Vermittlung): (08 21) 3 27-01 – Telefax (zentral): (08 21) 3 27-22 89
E-Mail: poststelle@reg-schw.bayern.de – Internet: <http://www.regierung.schwaben.bayern.de>
Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestellen Stadtwerke, Staatstheater

2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Laut den Planungsunterlagen beabsichtigt die Stadt Füssen mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf auf dem ehemaligen Hanfwerke-Gelände ein Urbanes Gebiet festzusetzen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen ist das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gemäß Planungsunterlagen kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Den Planungsunterlagen zufolge können im Plangebiet infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs laut Planungsunterlagen teilweise von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet betroffen. Deshalb weisen wir auf den LEP-Grundsatz 7.2.5 Abs. 4 hin, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden. Außerdem sollen gemäß RP 16-Ziel B I 3.4.3 im alpinen Teil der Region die Maßnahmen zum Schutz u.a. vor Hochwasser fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang kommt in den Siedlungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung der vorbeugenden Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zu (vgl. Begründung zu RP 16 B I 3.4.3 (Z)).

Ob sich hieraus besondere Anforderungen an die Planung ergeben, wird vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu beurteilen sein.

Ergänzend geben wir folgenden Hinweis:

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1 (Z)). Dies gilt analog für Urbane Gebiete.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis: Das Areal des gegenständlichen Bebauungsplans liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Füssen, dessen Sanierungsziele in den Vorbereitenden Untersuchungen 'Ehemaliges Hanfwerkeareal' festgelegt und in einem umfassenden Arbeitsprozess mit dem Eigentümer und den Fachbehörden erarbeitet wurden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Konzepte in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Begründung zum Bebauungsplan, in der bislang Aussagen hierzu fehlen, ist daher entsprechend zu ergänzen. Insbesondere ist zu erläutern, wie die Aussagen der VU, also die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen in der Bauleitplanung umgesetzt werden.

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.

Mit freundlichen Grüßen



Regionaler Planungsverband · Kaiser-Max-Straße 1 · 87600 Kaufbeuren

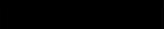
**OPLA Bürogemeinschaft für
Ortsplanung und Stadtentwicklung**
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

**Regionaler
Planungsverband
ALLGÄU**

Geschäftsstelle

Kaiser-Max-Straße 1
87600 Kaufbeuren

Telefon: 

Telefax: 

rpv.allgaeu@kaufbeuren.de

www.region.allgaeu.org

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Unser Zeichen:

Bearbeiterin: 

Kaufbeuren, 15.12.2023

Stadt Füssen, Bebauungsplan S 55 "Mühlbachgasse"

Sehr geehrter 

laut Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befinden sich am südöstlichen Rand des Plangebietes Gefahrenbereiche für Steinschlag/Blockschlag. Darüber hinaus ist teilweise ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet berührt.

Deshalb weisen wir auf das Ziel des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.3 hin. Gemäß diesem Regionalplanziel sollen im alpinen Teil der Region die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, Muren, Erosionen und Lawinen fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang kommt in den Siedlungsgebieten im Rahmen der Bauleitplanung der vorbeugenden Freihaltung der Gefährdungsräume besondere Bedeutung zu (siehe Begründung zu RP 16 B I 3.4.3 (Z)).

Darüber hinaus können den Planungsunterlagen zufolge im Plangebiet infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten.

Deshalb weisen wir auf den Grundsatz 7.2.5 Abs. 4 des Landesentwicklungsprogramms Bayern hin, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.

Des Weiteren bitten wir die Stadt Füssen, in Bezug auf die geplante Bebauungsplanänderung geeignete Maßnahmen zu treffen, um Regionalplan der Region Allgäu B V 2.3 (Z) ausreichend

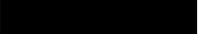
Verbandsvorsitzender: Oberbürgermeister Stefan Bosse

Öffnungszeiten: Montag bis Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr und nach Terminvereinbarung

Bankverbindung: Sparkasse Allgäu IBAN: DE2673350000010068898 BIC: BYLADEM1KALG

Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Mit freundlichen Grüßen


Geschäftsführerin



WWA Kempten - Postfach 26 44 - 87416 Kempten
[REDACTED]

Ihre Nachricht
13.11.2023

Unser Zeichen
2-4622-OAL 129-
28358/2023

Bearbeitung [REDACTED]
[REDACTED]

Datum
15.12.2023

**STADT FÜSSEN - BEBAUUNGSPLAN S 55 „MÜHLBACHGASSE“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

es bestehen Einwände zu o. g. Vorhaben. Zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde bereits mehrfach gegenüber der Stadt Füssen und dem Büro f64 Architekten Stellung genommen. Die Stellungnahmen wurden in der vorliegenden Bauleitplanung nur ansatzweise eingepflegt.

Retentionsraumverlust durch die Auffüllung des alten Mühlkanals

Ein Ausgleich des Retentionsraumverlustes ist nur notwendig, wenn die Rückbauanordnung des LRA Ostallgäu vom 27.12.2016 (Az.40-00659/16) nicht vollzogen wird.

Nach unserer Kenntnis wurde der in der Bauleitplanung beschriebene Retentionsraumverlust weder genehmigt, noch hergestellt.

Aus unserer Sicht ist zunächst zu klären, ob die o.g. Rückbauanordnung noch Be-



stand hat. Ist dies nicht der Fall, ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die Herstellung des Retentionsraumausgleiches genehmigen zu lassen. Erst dann sind eine weitere Bebauung bzw. eine Transformation des Gebietes möglich.

Hundertjährliches Hochwasser

Das Hanfwerkeareal wird bei Hochwasserereignissen zum großen Teil von der bestehenden Ufermauer geschützt. Das Hanfwerkeareal ist bis auf den Mühlkanal (nachdem er wieder freigelegt wurde) bei einem HQ100 nicht überschwemmt.

Grundlage hierfür ist eine funktionsfähige Ufermauer sowie die Anwendung der mobilen Hochwasserschutzelemente.

Um auch in Zukunft die Hochwassersicherheit des Areals zu gewährleisten ist die Ufermauer in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Eventuell vorhandene Lücken in der Ufermauer sind zu schließen und eine einheitliche Höhe der Maueroberkante ist zu schaffen. Für den Einsatz der mobilen Hochwasserelemente an den Durchfahrten in der Ufermauer empfehlen wir einen Alarmplan aufzustellen.

Extremhochwasser

In den Unterlagen zur Bauleitplanung wurde das Extremhochwasser nicht behandelt.

Das Gebiet ist **bei extremen Hochwasserereignissen betroffen** und deshalb als **Risikogebiet** außerhalb von Überschwemmungsgebieten **nach § 78b WHG** einzustufen. Dort ist die Ausweisung neuer Baugebiete bzw. Änderungen von Bauleitplänen grundsätzlich möglich. Dabei ist die Abwägung nach §1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen [Nach § 78 b WHG (1) 1. sind dies insbesondere **der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden**].

Folgende Ermittlungen und Bewertungen sind hierzu notwendig:

Gefährdungslage

Gefahren für Leben und Gesundheit

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation

Sachschäden am geplanten Objekt.

Sekundäre Schäden und gesellschaftliche Auswirkungen

Abschließende Bewertung und Vorsorgemaßnahmen

Auf der Basis der vorhergegangenen Ermittlungen und Bewertungen erfolgt nun eine abschließende Abwägung durch die Kommune ob das Risiko vertretbar ist.

Das Weiter wird auf Grund der besonders empfindlichen Anlage eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen (z. B. Höhe EG Decke deutliche über Höhe des gewachsenen Bodens, weiße Wanne, Verzicht auf eine Tiefgarage, etc.)

Die Fläche des Extremhochwassers ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Stadt Füssen hat bereits Erfahrung mit der Bauleitplanung im **Risikogebiet** nach § 78b WHG.

Hier ist als Beispiel die Bauleitplanung O 65 "Weidach Nord 2" zu nennen.

Hinweise: Es wird empfohlen auf **kritische Nutzungen** (wie z.B. Tiefgaragen, Schlafzimmer), sowie **Ölheizungen** (vergleiche § 78c WHG) zu verzichten. Außerdem sollte keine hochwertige Nutzung und somit Erhöhung des Schadenpotentials unterhalb des HQextrem-Wasserspiegels erfolgen.

aktuelle Hinweise & Literatur für Gemeinde, Planer & Bauherr

- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer
<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>
- Hochwasserschutzfibel des Bundes
<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/raumordnung/hochwasserschutzfibel.html>
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Planungshilfen für die Bauleitplanung
https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/26_planungshilfen_20-21_ebook.pdf
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die **Vorsorge** gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
 - Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
 - Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

- Broschüre „**Wassersensible Siedlungsentwicklung**“ grüne & blaue Infrastruktur“
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement
in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
[„Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer \(byak.de\)](https://www.bayern.de/umwelt/wassersensibles-planen-und-bauen)
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

weitere Links:

- [Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung \(bayika.de\)](https://www.bayern.de/umwelt/wassersensibles-planen-und-bauen)

Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel:

Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:

- *Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)*
- *Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“*

- https://www.innenministerium.bayern.de/assets/stmi/kub/kommunen/b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift.pdf

Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: *Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr*

Das Landratsamt Ostallgäu erhält einen digitalen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. 

Abteilungsleiterin Landkreis Ostallgäu und Stadt Kaufbeuren